COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

Prot. n.2437

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -
CIG 1910205F04

Il Responsabile del Servizio Gestione Territorio,

RENDE NOTO

Che il giorno **28 giugno 2011 alle ore 09.00** presso la sede Municipale avrà luogo la prima seduta della gara mediante procedura aperta per l'aggiudicazione del "servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cenate Sopra – periodo dal 01/09/2011 al 31/08/2015", nel perseguimento delle finalità che verranno indicate in seguito.

1) **PROFILO DEL COMMITTENTE E AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:**
   Comune di Cenate Sopra – Corso Europa 3 – 24060 Cenate Sopra (BG) – Tel.035.956003 fax 035.956548, sito internet www.comune.cenate-sopra.bg.it.

2) **CARATTERISTICHE GENERALI DEL SERVIZIO**
   L'appalto riguarda il servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cenate Sopra. Modalità e condizioni dettagliate del servizio sono indicate nel capitolato speciale d'appalto nonché nel capitolato tecnico ed allegati.

3) **DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**
   L'appalto consiste nell'affidamento del servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cenate Sopra.
   I servizi da fornire e le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettagliate dal Capitolato speciale d'appalto, dal Capitolato Tecnico e dagli elaborati A, B e C a quest'ultimo allegati.
   Più nello specifico l'appalto intende affidare ad una impresa specializzata, o gruppo di imprese, ogni incombenza gestionale e tecnica in ordine ai diversi servizi ed alla gestione del patrimonio immobiliare comunale, delle sue strutture, delle aree esterne di pertinenza e degli impianti relativi.

QUADRO ECONOMICO

L'importo complessivo annuale, ammontante ad Euro 72.000,00 I.V.A. esclusa, dei servizi compresi nell'Appalto risulta così stimato:

1. Servizio gestione segnaletica stradale verticale e orizzontale e luminosa
   [A Canone] Euro /Anno 13.500,00

2. Servizio gestione strade e suolo pubblico
   [A Canone] Euro /Anno 6.500,00

3. Servizio gestione impianti elettrici, automazioni e allarmi
   [A Canone] Euro /Anno 3.500,00

4. Servizio gestione verde pubblico
   [A Canone] Euro /Anno 10.500,00

5. Servizio gestione centrali termiche e terzo responsabile
   [A Canone] Euro /Anno 5.500,00

6. Servizio gestione arredo urbano e parchi gioco
   [A Canone] Euro /Anno 1.500,00

7. Servizio gestione centrale operativa e coordinamento interventi
   [A Canone] Euro /Anno 2.000,00

8. Servizio gestione immobili comunali compreso opere edili, da fabbro, falegname e idraulico
   [A Canone] Euro /Anno 5.500,00

9. Servizio gestione tinteggiature interne
   [A Canone] Euro /Anno 4.000,00

10. Servizio gestione servizio pulizia interna immobili
    [A Canone] Euro /Anno 11.000,00

11. Servizio gestione antincendio e ascensori
    [A Canone] Euro /Anno 3.200,00

12. Aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare (secondo requisiti minimi UNI 11136), e monitoraggio costante dello stato prestazionale e di sicurezza dei beni patrimoniali oggetto del presente contratto e redazione dei piani di sicurezza; redazione dei piani di manutenzione e del libretto edificio.
    [A Canone] Euro /Anno 1.500,00

13. Realizzazione, attivazione e gestione di un sistema informatizzato di gestione delle manutenzioni accessibile anche dal Committente per il monitoraggio delle attività previste e in corso di esecuzione

[A Canone] Euro /Anno 2.400,00

14. Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso

[A Canone] Euro /Anno 1.400,00

4) PERIODO DI RIFERIMENTO E DURATA DELL'APPALTO

Il periodo di riferimento dell'appalto è stabilito con decorrenza 01/09/2011 e fino al 31/08/2015 ed in ogni caso in anni 4 (quattro) dalla data di stipula del contratto di servizio o di consegna materiale degli immobili in gestione.

5) LUOGO DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Comune di Cenate Sopra: tutti gli immobili e il suolo pubblico così come descritto dal capitolato speciale d'appalto, dal capitolato tecnico e dagli allegati.

6) IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta presunto, relativo all'intero periodo di svolgimento del contratto di servizi viene fissato in euro 282.400,00 cui vanno aggiunti gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per euro 5.600,00 e l'IVA di legge.

7) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta, così come previsto dall'art.3 comma 37 non chè dall'art. 55 del D.Lgs n. 163/2006. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006.
La congruità delle offerte sarà valutata ai sensi dell'art. 86 comma 2 del D.Lgs. n.163/2006.
L'Amministrazione si riserva di aggiudicare l'appalto stesso anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché valida, o di non aggiudicare a nessuna impresa.

8) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il servizio verrà aggiudicato al soggetto che non si trovi in nessuna delle cause di esclusione di partecipazione alla gara previste dal D.Lgs 163/2006 e che sia iscritto per l'attività inerente al servizio da prestare presso la C.C.I.A.A. competente oltre a quanto previsto dall'art. 6 del capitolato speciale d'appalto, ovvero se non di nazionalità italiana, presso uno dei registri professionali o commerciali costituiti nel paese di appartenenza.
Sono ammesse a presentare offerta anche imprese appositamente e temporaneamente raggruppate.
In tal caso i requisiti tecnici e economici risulteranno dalla sommatoria degli importi delle imprese raggruppate.
L'impresa che partecipa ad un raggruppamento e ad un consorzio non può concorrere singolarmente o far parte di altri raggruppamenti o consorzi, pertanto il consorzio è tenuto ad indicare la denominazione di tutti i consorziati.

9) SOPRALLUOGO

E’ fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso tutti i locali oggetto dell’appalto nelle date ed ore concordate con il responsabile stesso. Saranno pertanto ammesse alla gara, pena l’esclusione dalla stessa, le ditte che produrranno altresì congiuntamente all’offerta, l’apposito “verbale di sopralluogo” controfirmato da un incaricato dal Comune.

10) MODALITA’ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire entro le ore **12,00 del giorno 25 giugno 2011**, **a pena di esclusione**, un plico – conforme alle prescrizioni di seguito indicate – indirizzato al Comune di Cenate Sopra.

Entro la data sopraindicata, il plico dovrà essere consegnato a mano all’Ufficio protocollo del Comune di Cenate Sopra ovvero pervenire per posta con raccomandata A.R. entro la data ed ora indicate.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico di partecipazione alla gara deve essere chiuso e recare all’esterno l’indicazione della gara, l’oggetto dell’appalto, il nominativo, il codice fiscale ed il numero di fax dell’Impresa mittente.

Il plico dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, oppure chiuso, sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, oppure chiuso, timbrato e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà recare la dicitura ”PROCEDURA APERTA DEL 28 GIUGNO 2011 – ORE 9.00 PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA – PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015”.

Tale plico dovrà contenere n.3 buste chiuse riportanti le diciture di seguito indicate e contenenti la seguente documentazione redatta in lingua italiana.

BUSTA N.1 contenente i documenti di seguito elencati – **a pena di esclusione** – e riportante all’esterno la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”:

1) **cauzione provvisoria** di cui all’art. 75 del D.lgs 12.04.2006, n. 163 di € 5.760,00 pari al 2% dell’importo a base d’asta, costituita in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato oppure mediante fideiussione bancaria oppure fideiussione assicurativa oppure fideiussione rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell’elenco speciale di cui all’articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e in possesso di apposita autorizzazione rilasciata dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in originale e valida per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell’offerta. La fideiussione bancaria o assicurativa o dell’intermediario finanziario dovrà, a pena di esclusione, contenere tutte le clausole di cui al comma 4 dell’articolo 75 del D.lgs 12.04.2006, n. 163 e potrà essere redatta utilizzando la scheda tecnica – schema tipo 1.1 del D.M 123/04.

La cauzione provvisoria, anche se costituita in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, dovrà essere accompagnata, pena l’esclusione, dall’impegno incondizionato del fideiussore, in caso di aggiudicazione, a presentare, la cauzione definitiva_ di cui all’articolo 75, comma 8, del D.lgs 12.04.2006, n. 163, utilizzando la scheda tecnica – schema tipo 1.2 del D.M. 123/04. La cauzione definitiva dovrà essere conforme a quanto previsto dai commi 1 e 2 dell’articolo 113 del D.lgs 12.04.2006, n. 163 e sarà pertanto progressivamente svincolata nei termini e per le entità definite al medesimo articolo 113, comma 3;

2) **verbale di dichiarazione di avvenuto sopralluogo** rilasciata dall'Ufficio Gestione del Territorio conformemente a quanto previsto nell'Allegato 3;
3) **dichiarazione in carta semplice** sottoscritta dal Legale Rappresentante conformemente a quanto previsto nell'Allegato 1;
4) **Certificato del casellario giudiziale** di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara, per il titolare, i legali rappresentanti, gli amministratori muniti del potere di rappresentanza (a seconda del titolo di Società) e del Direttore Tecnico o dichiarazione sostitutiva conformemente a quanto previsto nell'Allegato 2;
5) **Certificato di iscrizione alla CCIAA** in data non anteriore a sei mesi da quella fissata per la gara e con dicitura antimafia oppure dichiarazione sostitutiva riportante tutte le informazioni deducibili dal certificato;
6) **Attestazioni/e** dell'offerente, resa ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 445/2000, circa le penali applicate ai contratti analoghi gestiti nel triennio precedente (con riferimento ai servizi svolti per Committenti / stazioni appaltanti elencate nell'Allegato 1);
7) **Certificazione DURC** rilasciata non oltre mesi tre dalla data di scadenza della presentazione delle offerte;
8) Documentazione attestante il versamento di € 20,00 (euro venti/00) a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici secondo le modalità, nella misura indicata ed in conformità alle istruzioni riportate nel "Servizio di riscossione" raggiungibile all'indirizzo http://contributi.avcp.it, secondo le nuove modalità indicate dall'Autorithy a partire dal 1 maggio 2010.

Codice identificativo gara (CIG): 1910205F04.

Il pagamento della contribuzione avviene con le seguenti modalità:

1. mediante versamento on-line collegandosi al portale web "Servizio riscossione" indicato e seguendo le istruzioni disponibili sul portale. **A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta copia stampata dell'email di conferma, trasmessa dal sistema di riscossione.**
2. in contanti, muniti del modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione, presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini. All'indirizzo http://lottomaticaservizi.it è disponibile la funzione "cerca il punto più vicino a te". **A comprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta la ricevuta in originale dello scontrino rilasciato dal punto vendita.**

La mancata dimostrazione dell'avvenuto versamento è causa di esclusione dalla procedura di gara

In caso di Associazione temporanea di Imprese la documentazione richiesta di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 7) dovrà essere resa da tutte le ditte associate. La rimanente documentazione dovrà essere presentata dall'Impresa Capogruppo.

N.B.= Si invitano le Ditte partecipanti, dove indicato, ad utilizzare i modelli allegati.

BUSTA N.2 contenente i documenti di seguito elencati e riportante all'esterno la dicitura "PROGETTO TECNICO":

Nella busta 2 recante l'indicazione "PROGETTO TECNICO" dovrà essere inserita, **pena l'esclusione dalla gara**, apposita relazione che tenga conto dei criteri tecnico-qualitativi indicati dall'art.3 del Capitolato Speciale d'Appalto e dagli artt. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 del Capitolato Tecnico.

BUSTA N.3 contenente l’offerta economica e riportante all’esterno la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”:

L’offerta dovrà essere formulata tanto in cifre quanto in lettere, su carta resa legale mediante l’apposizione di una marca da bollo, del valore vigente alla redazione del bando, e redatta conformemente all’apposito modello allegato al bando (*allegato 4*). L’offerta dovrà essere approssimata alla seconda cifra decimale e non dovrà presentare correzioni o abrasioni.
La busta contenente l’offerta economica non dovrà contenere alcun altro documento.
In caso di discordanza tra il ribasso indicato in cifre e quello indicato in lettere prevale il ribasso percentuale indicato in lettere.
Gli importi dichiarati da operatori economici stabiliti in altro stato diverso dall’Italia (ex art. 47 del D.lgs 163/2006), devono essere espressi in euro.
N.B.: L’eventuale offerta **– a pena di esclusione –** dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese raggruppate e dovrà specificare le parti del servizio che saranno eseguite dalle singole.

AVVERTENZA
1. in caso di aggiudicazione ad ATI la capogruppo dovrà presentare apposito mandato conferitole dalle imprese mandanti, risultante da scrittura privata autenticata, procura relativa al mandato di cui al precedente punto risultante da atto pubblico, nei confronti del legale rappresentante dell'impresa capogruppo.
2. Tutte le dichiarazioni non sono soggette ad autenticazione, ma dovranno essere corredate da una copia fotostatica non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi dell'articolo 38, comma 3 del D.P.R. 445/2000. Resta salva la facoltà dei soggetti partecipanti di omettere le dichiarazioni che possono essere comprovate mediante la produzione di idonea documentazione, in originale o in copia autenticata, che deve essere allegata alla domanda di partecipazione.
3 . La mancata presentazione di uno o più documenti richiesti comporterà l'esclusione dalla gara.
Questa Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà insindacabile di non fare luogo alla gara o di prorogarne la data, senza che i concorrenti possano accampare pretese al riguardo.

11- CAUZIONE DEFINITIVA
La ditta aggiudicataria dovrà costituire una cauzione definitiva come previsto all'articolo 113 del decreto legislativo n. 163 del 2006 a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal Capitolato stesso secondo le modalità descritte nel medesimo.

Inoltre la Ditta dovrà presentare una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, come previsto dall’art. 21 del Capitolato Speciale d’appalto.
La mancata produzione della cauzione definitiva - nei modi e termini indicati dall'Amministrazione - comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

12 - MODALITA' DI FINANZIAMENTO, PAGAMENTO E PENALI
Il presente appalto verrà finanziato integralmente con mezzi propri di bilancio.
I pagamenti saranno effettuati secondo i termini e le modalità fissati all'articolo 25 del Capitolato Speciale d'Appalto, pertanto, la Ditta aggiudicataria presenterà fatture mensili pari a 1/12 per gli importi previsti a canone. I pagamenti saranno effettuati entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della relativa fattura, nel rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi

finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modificazioni ed integrazioni.

13 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
Il servizio verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006.
La congruità delle offerte sarà valutata ai sensi dell'art. 86 comma 2 del D.Lgs. n.163/2006.
L'Amministrazione si riserva di aggiudicare l'appalto stesso anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché valida, o di non aggiudicare a nessuna impresa.

Gli elementi di valutazione e i relativi fattori ponderali sono indicati di seguito:

A) ELEMENTO ECONOMICO: fino a punti 50/100

Il punteggio verrà attribuito in relazione al prezzo offerto secondo il sistema dì calcolo sotto specificato:

$$X = \frac{\text{prezzo più basso x 50}}{\text{Prezzo offerto}}$$

Il punteggio viene considerato con due decimali dopo la virgola.

B) PROGETTO TECNICO: fino a punti 50/100

Il punteggio verrà attribuito sulla base della documentazione presentata seguendo i seguenti criteri:

1. Ubicazione della sede operativa della ditta e/o delle sue succursali, che garantisca lo stazionamento di mezzi e personale operativo dotato di capacità di intervento sia in condizioni ordinarie / programmate, sia in condizioni di emergenza come previsto dall'art.26 del C.S.A., **incidenza massima punti 10** così distribuiti:
– punteggio massimo di 10 per imprese con sede operativa di intervento nel raggio di 20 Km. dal Comune di Cenate Sopra.
– nr. 5 punti per imprese con sede operativa nel raggio da 20 Km a 40 Km. dal Comune di Cenate Sopra;
- nr. 1 punto per distanze superiori a 40 Km.

2. metodologie tecnico-operative, descritte nel PROGETTO TECNICO **incidenza massima punti 30**, descrizione delle metodologie di intervento in relazione alla specificità degli edifici;

3. migliorie di servizio, **incidenza massima punti 10**: indicazione di eventuali prestazioni aggiuntive rispetto a quelle prescritte dal capitolato per migliorare il servizio offerto;

La relazione del PROGETTO TECNICO dovrà contenere tutte le indicazioni che il concorrente riterrà opportune e necessarie per consentire alla commissione giudicatrice di valutare la qualità del servizio offerto.

AVVERTENZE:
Non saranno ammesse offerte in aumento.
Non è ammessa la presentazione di offerte parziali né condizionate né espresse in modo indeterminato.
Nel caso di parità si procederà a sorteggio.
Saranno inoltre escluse automaticamente dalla gara le Ditte che abbiano commesso un errore grave accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della presente Stazione appaltante nei 36 mesi precedenti l'effettuazione della gara.

14 - VARIANTI
Non sono ammesse varianti in sede di offerta alle prescrizioni del Capitolato Speciale.

15 - PERIODO DI VALIDITA' DELL'OFFERTA
Gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta qualora, trascorsi 90 giorni dalla data di apertura delle buste non si sia aggiudicato definitivamente l'appalto per motivi imputabili all'Amministrazione.
Non sarà ammessa alla gara l'offerta, nel caso in cui manchi o risulti incompleta o irregolare alcuno dei documenti/delle certificazioni richieste, quando la normativa vigente non ne consenta la regolarizzazione.
Con la presentazione dell'offerta la ditta è immediatamente obbligata nei confronti del Comune ad effettuare la prestazione nei modi e nei termini previsti dal presente bando e allegato capitolato di servizio; per il Comune il rapporto obbligatorio nascerà solo dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

16 - MODALITA' DI APERTURA DEI PLICHI ED ESAME DELLE OFFERTE
L'esame delle offerte verrà effettuato da apposita Commissione giudicatrice all'uopo nominata ed avverrà in tre sedute distinte, come di seguito specificato, da tenersi nel Comune di Cenate Sopra.

Prima seduta – pubblica - fissata per il giorno 28 giugno 2011 – ore 09,00
Esame del contenuto della busta n.1 riportante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" al fine dì stabilire l'ammissione o l'esclusione delle ditte partecipanti;

Seconda seduta – non aperta al pubblico - fissata per il giorno 28 giugno 2011– al termine della prima seduta.
Esame del contenuto della busta n.2 riportante all'esterno la dicitura "PROGETTO TECNICO" ed attribuzione del relativo punteggio secondo i criteri esposti al punto 13 - lettera B) del bando di gara;

Terza seduta – pubblica - fissata per il giorno 28 giugno 2011 – al termine della seconda seduta ovvero a successiva data da stabilirsi in sede di gara qualora la commissione ritenga di richiedere ulteriori chiarimenti o specifiche dell'offerta presentata con riferimento alla "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" ed al "PROGETTO TECNICO". La data sarà

resa nota mediante avviso da pubblicare presso l'apposita bacheca dell'ufficio gestione del territorio nonché sul profilo del committente; tale pubblicazione sarà da intendersi a tutti gli effetti quale notifica ai concorrenti ed a chiunque interessato ad assistere alle sedute di gara.
Esame del contenuto della busta n.3 riportante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" ed attribuzione del relativo punteggio, secondo il criterio esposto al punto 13 - lettera A) del bando di gara.
Il punteggio così conseguito verrà sommato a quello ottenuto nella seconda seduta.

Al termine delle operazioni, si procederà con l'aggiudicazione provvisoria dell'appalto.
Saranno ammessi ad assistere alle sedute pubbliche i titolari o legali rappresentanti delle ditte partecipanti o loro delegati, purché muniti di regolare delega.

17 - AGGIUDICAZIONE DELL' APPALTO
Il Comune procederà all'aggiudicazione dell'appalto alla ditta che risulterà prima nella graduatoria formulata in sede di esame dell'offerta complessiva.

18 - INFORMATIVA SULLA PRIVACY
Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni, in ordine al procedimento istruttorio di questo bando, si informa che:

- Il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura come onere, nel senso che il concorrente che intende partecipare alla gara, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicante in base alla normativa richiesta;
- La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell' aggiudicazione.

I soggetti ai quali possono essere comunicati i dati sono:
a. il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento;
b. i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
c. ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L.241/90;
d. tutti i soggetti ai quali, nell'adempimento dei propri obblighi istituzionali, questo Comune è tenuto alla trasmissione dei dati raccolti con la presente gara;
e. soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicante.

19 - RINVII AD ALTRE NORME
Per quanto non previsto nel presente avviso valgono le clausole contenute nelle vigenti disposizioni di legge in quanto applicabili.
Responsabile del procedimento è il sig. Lazzaroni Virgilio.

20 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI GARA

- in forma integrale all'Albo Pretorio Comunale.
- in forma integrale sul sito informatico del Comune (profilo del committente).
- Sito informatico del ministero delle infrastrutture.
- Sito informatico dell'Osservatorio dei contratti pubblici.
- per estratto sulla GURI.
- per estratto all'ufficio delle pubblicazioni Ufficiali della Comunità Europea.
- per estratto su 2 quotidiani a diffusione nazionale.

- per estratto su 2 quotidiani a diffusione locale.

21 - ELABORATI DI GARA

Il bando, il capitolato speciale d'appalto, il capitolato tecnico con gli allegati A, B e C ed i moduli per l'istanza di ammissione alla gara, di dichiarazione sostitutiva da allegare all'istanza di ammissione e per l'offerta, potranno essere visionati e ritirati presso l'Ufficio Gestione del Territorio – Corso Europa, 3 - Comune di Cenate Sopra - tel. 035.956003 fax 035.956548, nei giorni di apertura al pubblico (martedì dalle 15.00 alle 19.00 e venerdì dalle 9.00 alle 12.00) o previo appuntamento in altra data da concordare ovvero potranno essere scaricati direttamente dal sito istituzionale www.comune.cenate-sopra.bg.it. L'invio della suddetta documentazione non sarà effettuato via fax.

Cenate Sopra, 21 aprile 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE TERRITORIO
F.to Calderone ing. Antonello

ALLEGATO 1

1) Istanza di ammissione alla gara

Al Comune di Cenate Sopra
UFFICIO TECNICO
Cenate Sopra (Bg)

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

IMPORTO A BASE D'ASTA
€ 288.000,00*
*di cui 5.600,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso

Dichiarazione necessaria per essere ammesso alla gara

Io Sottoscritto ___________________________________ nato a_____________________________ il _____________________________ nella mia qualità di___________________________________ (eventualmente) giusta procura generale/speciale in data ________________ a rogito del Notaio ___________________________________ Rep. N° ___________________________________ autorizzato a rappresentare legalmente l'impresa/società ______________________________ forma giuridica_____________________Partita I.V.A. ________________________ e con C.F. n. ____________________________ con sede legale in _________________________________Via / Piazza ___________________________________ n° _______ CAP _______________ Telefono n° __________________ Fax n° ________________ E-mail ________________________________

CHIEDE DI ESSERE AMMESSO ALLA GARA DI CUI SOPRA

Come ditta singola:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come capogruppo in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come mandante in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)

CONSAPEVOLE della RESPONSABILITA' PENALE CUI POSSO ANDARE INCONTRO IN CASO DI AFFERMAZIONI MENDACI AI SENSI DELL' ARTICOLO 76 D.P.R. 445/2000

DICHIARO

al) In luogo del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (o documento equivalente, se il prestatore di servizio non è di nazionalità italiana):

- Che la ditta è così composta (indicare nome e cognome, luogo e data di nascita, nonché posizione nei confronti della ditta – di tutte le persone che compaiono sul certificato camerale)
  ………………………………………………………………………………………………………
  ………………………………………………………………………………………………………...

- che la ditta non si trovi, o non si sia trovata nel quinquennio anteriore, in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione dell'attività o di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione straniera e che non versa in stato di sospensione dell' attività commerciale;

- che la **rappresentanza legale** è attribuita alle seguenti persone (indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, carica sociale e relativa scadenza):
  ………………………………………………………………………………………………………
  ………

- che il **direttore tecnico** (se diverso dal legale rappresentante) è (indicare nome, cognome, data e luogo di nascita di tutti i direttori tecnici):
  ………………………………………………………………………………………………………
  ………

- che l'Impresa è iscritta al n° ……………………. della **Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura** di …………………………. dal …………………………………;

a2) In luogo del certificato del Casellario Giudiziario (o documento,equivalente, se il prestatore del servizio non è di nazionalità italiana) che:

- non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del c.p.p.. per qualsiasi reato, incidente sulla moralità professionale e per delitti finanziari a carico.

a3) di non trovarsi nelle condizioni previste nell’articolo 38, del D.lgs 12.04.2006, m. 163, è più precisamente dichiara:

- che l’impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;
- che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non è stata disposta la misura di prevenzione della sorveglianza di cui alla legge n.1423/56 e che nei propri confronti non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui alla legge n. 1423/56, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
- che non è stata applicata dall’organo giudiziario competente una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 27 dicembre 1956, n.. 1423 e s.m.i., nei confronti dei soggetti richiamati dall’art. 38, comma 1, lettera b), del D.lgs 12.04.2006, n. 163, misure che conseguono all’annotazione – negli appositi registri presso le segreterie delle procure della Repubblica e presso le cancellerie dei tribunali;
- che nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara non vi sono soggetti cessati dalle cariche societarie indicate all’articolo 38, comma 1, lettera c), del D.lgs 12.04.2006, n. 163
- di non avere commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza ed ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell’Osservatorio
- che non è stata commessa grave negligenza o malafede nella esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che ha bandito la gara e che non ha commesso un errore grave nell’esercizio dell’attività professionale, accertato con qualsiasi prova dalla stazione appaltante
- di non avere commesso violazioni definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito
- che nell’anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara non ha reso false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara e per l’affidamento dei subappalti, risultanti dai dati in possesso dell’Osservatorio per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultanti dal casellario informatico
- di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui è stabilito
- Dichiara che nei confronti dell’impresa rappresentata non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del D.lgs 9 aprile 2008, n. 81
- di aver adempiuto all’interno della propria azienda, agli obblighi di sicurezza previsti dalla vigente normativa
- di non trovarsi in situazione di controllo come controllante o come controllato ai sensi dell’art. 2359 del codice civile con alcuna impresa
- di mantenere regolari posizioni previdenziali ed assicurative presso l’INPS (matricola n……………..….), l’INAIL (matricola n. ………..……….) e la Cassa Edile (matricola n. …………..…….) e di essere in regola con i relativi versamenti

- *(nel caso di concorrente stabilito in altri stati diversi dall’Italia, ex art. 47 del D.lgs 163/2006, che non possiede l’attestazione di qualificazione)* di possedere i requisiti di ordine generale e speciale previsti dal D.P.R. 34/2000 ed accertati, ai sensi dell’articolo 3, comma 7, del D.P.R. n. 34/2000, in base alla documentazione prodotta secondo le norme vigenti nel proprio paese
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e relativi allegati, nel Capitolato Speciale d’Appalto, nel Capitolato Tecnico e relativi allegati
- di essersi recato nei luoghi ove verrà svolto il servizio;
- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell’offerta delle condizioni contrattuali e di tutti gli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nei luoghi dove deve essere svolto il servizio.
- che il numero di fax al quale potranno essere inviate le comunicazioni o richieste di integrazioni e chiarimenti è il seguente:……………………………………
- *(nel caso di associazione non ancora costituita)* che in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo all’impresa:………………………………………………………………………………
  …………………………………………………………………………………………
  ……e dichiara di assumere l’impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia con riguardo alle associazioni temporanee. Inoltre prende atto che è vietata qualsiasi modificazione alla composizione delle associazioni temporanee di cui all’art. 34, comma 1, lettera d), e) f) ed f bis) del D.lgs 12.04.2006, n. 163 rispetto a quella risultante dall’impegno presentato in sede di offerta
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 13 del D.Lgs. 196/03, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell’ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa

NOTA:
L'attestazione di cui alle lettere a2) ed a3) sopra riportate, pena l’esclusione dalla gara, dovrà essere obbligatoriamente presentata:
- ***se l'impresa è individuale, dal titolare della medesima e dai direttori tecnici se diversi dal titolare.***
- ***se l'impresa è una società, oltre che dai direttori tecnici, da tutti i componenti della società stessa, se si tratta di s.n.c.; da tutti gli accomandatari, se si tratta di s.a.s.; da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società.***

a4) L’assenza di cause ostative di cui alla legge 31.05.1965, n.575 e successive modificazioni.

a5) L'assenza di cause ostative di cui alla legge n. 388/2001.

a6) In luogo della certificazione relativa al rispetto della legge n.68/99 (contrassegnare il caso che
ricorre):
☐ che il concorrente è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ed è in possesso della certificazione rilasciata dagli uffici competenti, dalla quale risulti

l'ottemperanza delle norme alla legge n. 68/99 (o equipollente per il concorrente straniero non residente in Italia); *in alternativa;*

☐ che il concorrente non è tenuto al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, dichiarando le proprie condizioni di non assoggettabilità alle norme della legge n. 68/99(*nel caso di concorrente che occupa non più di 15 dipendenti oppure nel caso di concorrente che occupa da 15 a 35 dipendenti qualora non abbia effettuato nuove assunzioni dopo il 18 gennaio 2000).*

a7) la ditta, ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione di cui all'art.8 del bando di gara, ha effettuato nell'ultimo triennio i seguenti servizi analoghi:

data inizio	committente	importo a contratto	penali applicate
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	
__________	________________________	________________________________	

Nota:
Ai sensi dell'art.8 del bando di gara nonché dell'art.6 del C.S.A. l'impresa, a pena di esclusione fatta salva la possibilità prevista dall'art.41 del D.Lgs 163/2006, dovrà indicare nel prospetto sopra riportato di avere eseguito contratti analoghi nell'ultimo triennio per un importo pari almeno a quello posto a base d'asta.

Data ___________________________

Firma del legale rappresentante

____

Nota Bene:

Il presente modulo deve essere accompagnato da copia fotostatica della carta d'identità del sottoscrittore a norma del D.P.R. 445/2000.

In caso di riunione di imprese gli schemi dovranno essere redatti e sottoscritti dalle singole associate e poi presentati dalla capogruppo.
La capogruppo, in caso di aggiudicazione, dovrà inoltre presentare:
a) mandato conferitole dalle imprese mandanti, risultante da scrittura privata autenticata;
b) procura relativa al mandato di cui al precedente punto, risultante da atto pubblico, nei confronti del legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Le imprese straniere dovranno presentare la stessa documentazione richiesta per le imprese italiane o documentazione equivalente in base alla legislazione degli Stati di appartenenza.

ALLEGATO 2

2) DICHIARAZIONE sottoscritta dal legale rappresentante

Al Comune di CENATE SOPRA
UFFICIO TECNICO
Cenate Sopra (Bg)

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

Io Sottoscritto ____ nato________________________ il ____________ nella mia qualità di titolare/legale rappresentante dell'impresa ______________________________________ con Partita I.V.A. _____________________________ e con C.F. n. _____________________________ con sede legale in ___________________________________Via / Piazza ____ n° ________ CAP ________________ Telefono n° __________________ Fax n° _________________ E-mail _________________________________

DICHIARO

Come ditta singola:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come capogruppo in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come mandante in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)

CONSAPEVOLE della RESPONSABILITA' PENALE CUI POSSO ANDARE INCONTRO IN CASO DI AFFERMAZIONI MENDACI AI SENSI DELL' ARTICOLO 76 D.P.R. 445/2000:

in luogo del certificato del Casellario Giudiziario (o documento,equivalente, se il prestatore del servizio non è di nazionalità italiana) che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del c.p.p.. per qualsiasi reato, incidente sulla moralità professionale e per delitti finanziari a carico.

Dichiaro altresì:
b1) di obbligarsi ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito nei contratti collettivi in vigore nel settore, di consentire i controlli e le verifiche del caso;

b2) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'articolo 32 ter e 32 quater del codice penale;
b3) che non sussistono rapporti di controllo o collegamento, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile, con altre società concorrenti alla gara;
b4) gli istituti bancari in grado di attestare la capacità finanziaria ed economica sono quelli dì seguito indicati (allegare dichiarazioni di due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgs. 385/1993):

……

……

……

……

Data ____________________________

Firma del legale rappresentante

____

Nota Bene:

Il presente modulo deve essere accompagnato da copia fotostatica della carta d'identità del sottoscrittore a norma del D.P.R. 445/2000.

In caso di riunione di imprese le dichiarazioni dovranno essere redatte e sottoscritte dalle singole associate e poi presentate dalla capogruppo.
La capogruppo, in caso di aggiudicazione, dovrà inoltre presentare:
a) mandato conferitole dalle imprese mandanti, risultante da scrittura privata autenticata;
b) procura relativa al mandato di cui al precedente punto, risultante da atto pubblico, nei confronti del legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Le imprese straniere dovranno presentare la stessa documentazione richiesta per le imprese italiane o documentazione equivalente in base alla legislazione degli Stati di appartenenza.

ALLEGATO 3

3) DICHIARAZIONE di presa visione e sopralluogo

Al Comune di CENATE SOPRA
UFFICIO TECNICO
Cenate Sopra (Bg)

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

Io Sottoscritto ____
nato________________________ il ____________ nella mia qualità di titolare/legale rappresentante dell'impresa ____ con Partita I.V.A. _____________________________ e con C.F. n. _____________________________ con sede legale in __________________________________Via / Piazza ____ n° ________ CAP ________________ Telefono n° __________________ Fax n° _________________ E-mail _________________________________

preso atto del bando di gara emesso dal Comune di Cenate Sopra (Bg) relativo alla procedura aperta per l'affidamento del servizio di gestione del patrimonio comunale assumendomi la piena responsabilità

DICHIARO

1) di essermi recato sul posto dove debbono eseguirsi i servizi;
2) di aver preso conoscenza dei locali oggetto d'appalto, delle prescrizioni previste nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione dell'affidamento;
3) di aver giudicato i prezzi medesimi nel loro complesso remunerativi e tali da consentire la formulazione di un'offerta adeguata che sarà avanzata in sede di gara.

Lì, _________________ IL DICHIARANTE

____

VISTO DELL’UFFICIO GESTIONE DEL TERRITORIO COMPROVANTE LA VISITA DI SOPRALLUOGO EFFETTUATA NEL PERIODO

Dal ________________ al ________________.

Il Referente U.G.T.

Nota Bene:

Il presente modulo deve essere accompagnato da copia fotostatica della carta d’identità del sottoscrittore a norma del D.P.R. 445/2000.

In caso di riunione di imprese le dichiarazioni dovranno essere redatte e sottoscritte dalle singole associate ovvero dalla capogruppo.
La capogruppo, in caso di aggiudicazione, dovrà inoltre presentare:
a) mandato conferitole dalle imprese mandanti, risultante da scrittura privata autenticata;
b) procura relativa al mandato di cui al precedente punto, risultante da atto pubblico, nei confronti del legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Le imprese straniere dovranno presentare la stessa documentazione richiesta per le imprese italiane o documentazione equivalente in base alla legislazione degli Stati di appartenenza.

ALLEGATO 4

4) OFFERTA economica

Al Comune di CENATE SOPRA
UFFICIO TECNICO
Cenate Sopra (Bg)

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

Io Sottoscritto ____
nato_______________________ il ___________ nella mia qualità di titolare/legale rappresentante dell'impresa ___________________________________ con Partita I.V.A. ____________________________ e con C.F. n. ____________________________ con sede legale in _________________________________Via / Piazza _______________________________________ n° _______ CAP _______________ Telefono n° _________________ Fax n° ________________ E-mail ________________________________

PARTECIPANTE

Come ditta singola:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come capogruppo in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)
Come mandante in A.T.I.:	☐ Si	☐ No	(barrare il caso prescelto)

Per l'aggiudicazione dell'appalto in oggetto, consapevole inoltre che avrò facoltà di svincolarmi dall'offerta solo qualora, trascorsi 90 giorni dalla data di apertura delle buste, non si sia aggiudicato definitivamente l'appalto per motivi imputabili all'Amministrazione.

OFFRO

per il servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di CENATE SOPRA – come meglio descritto nel capitolato speciale d'appalto, dal capitolato tecnico e dagli allegati A, B e C - il **seguente sconto percentuale**

☐☐ , ☐☐ % (in cifre) pari a ____________________________________ % (in lettere) (I.V.A. esclusa)

Data __________________________

Firma del legale rappresentante

Nota Bene:

Il presente modulo deve essere accompagnato da copia fotostatica della carta d'identità del sottoscrittore a norma del D.P.R. 445/2000.

In caso di riunione di imprese le dichiarazioni dovranno essere redatte e sottoscritte dalle singole associate e poi presentate dalla capogruppo.
La capogruppo, in caso di aggiudicazione, dovrà inoltre presentare:
a) mandato conferitole dalle imprese mandanti, risultante da scrittura privata autenticata;
b) procura relativa al mandato di cui al precedente punto, risultante da atto pubblico, nei confronti del legale rappresentante dell'impresa capogruppo.
Le imprese straniere dovranno presentare la stessa documentazione richiesta per le imprese italiane o documentazione equivalente in base alla legislazione degli Stati di appartenenza.

COMUNE DI CENATE SOPRA
PROVINCIA DI BERGAMO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Il presente appalto ha per obiettivi il controllo del livello prestazionale degli immobili e degli impianti, il miglioramento del livello di servizio di gestione degli immobili, nonché l'acquisizione di più elevate capacità gestionali da parte del Committente.
Pertanto l'ente appaltante si propone di acquisire un servizio unitario di gestione che garantisca la qualità e la funzionalità del patrimonio immobiliare.
In relazione a quanto precede si specificano come segue gli obiettivi dell'appalto:
- progettazione del servizio di manutenzione immobili ed impianti integrato con le attività gestionali di: diagnostica, pianificazione, definizione di strategie manutentive;
- definizione e gestione del sistema informativo di gestione, coordinamento e controllo dei servizi in appalto;
- mantenimento dei livelli prestazionali iniziali degli immobili e subsistemi;
- miglioramento delle prestazioni di alcuni beni fino al raggiungimento di livelli definiti dal capitolato tecnico;
- aumento dell'efficienza generale e riduzione dei disservizi attraverso strategie di pianificazione;
- innalzamento della cultura gestionale mediante l'acquisizione di know-how innovativi e di adeguata capacità di controllo.

Art. 1- OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi integrati di gestione degli immobili e del suolo pubblico con relativa dotazione impiantistica di proprietà del Committente ed esattamente:
- aggiornamento del censimento del patrimonio, secondo i requisiti minimi norme UNI 11136;
- aggiornamento del rilievo dello stesso patrimonio per la determinazione della consistenza, dello stato d'uso e di conservazione gestibile su supporto informatico;
- creazione dei Piani di Manutenzione Programmata (PMP);
- creazione del libretto edificio;

- attivazione di un sistema informatizzato per la gestione delle attività del servizio di manutenzione;
- monitoraggio del patrimonio (per determinarne lo stato d’uso e di conservazione, nonché la presenza e permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge);
- gestione operativa del Sistema Informativo delle Manutenzioni per il coordinamento delle attività di manutenzione preventiva e a danno avvenuto;
- esecuzione tempestiva e a regola d'arte di tutte le attività disciplinate dal capitolato tecnico;
- gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all'appalto in grado di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e gestione del Servizio;

Per tutti i punti precedentemente sviluppati dovranno essere presentate proposte precise, dettagliate, articolate e comprese in un piano organico, capaci di garantire in ogni momento la conservazione dello stato fisico e tecnico di edifici ed impianti, l’adeguamento ed il miglioramento quando richiesto, nonché l’efficienza nella erogazione dei servizi.

La consistenza degli immobili e degli impianti è descritta negli allegati A e C al Capitolato Tecnico allegato.

Art. 2- CAPITOLATO TECNICO

Il Capitolato Tecnico e gli elaborati A, B e C allegati formano parte integrante con il presente capitolato speciale d’appalto per il servizio di gestione del patrimonio immobiliare.

Art. 3- PROGETTO DI GLOBAL SERVICE DI GESTIONE DEL PATRIMONIO

L’ Assuntore in fase di offerta dovrà:

- descrivere la metodologia adottata, le modalità di gestione operativa e l’organizzazione dedicata;
- descrivere le caratteristiche del sistema informativo di gestione del patrimonio;
- proporre migliorie, non in contrasto con il contratto, attuabili anche successivamente all’avvio delle manutenzioni;

Art. 4- SERVIZI ESCLUSI

Restano escluse dal presente appalto le opere di manutenzione e servizi:

- spurghi e fognature
- illuminazione pubblica
- piano neve
- sistemi informatici
- servizi cimiteriali

Art. 5- AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo complessivo annuale, ammontante ad Euro 72.000,00 I.V.A. esclusa, dei servizi compresi nell'Appalto risulta così stimato:

1. Servizio gestione segnaletica stradale verticale e orizzontale e luminosa

[A Canone] Euro /Anno 13.500,00

2. Servizio gestione strade e suolo pubblico
[A Canone] Euro /Anno 6.500,00

3. Servizio gestione impianti elettrici, automazioni e allarmi
[A Canone] Euro /Anno 3.500,00

4. Servizio gestione verde pubblico
[A Canone] Euro /Anno 10.500,00

5. Servizio gestione centrali termiche e terzo responsabile
[A Canone] Euro /Anno 5.500,00

6. Servizio gestione arredo urbano e parchi gioco
[A Canone] Euro /Anno 1.500,00

7. Servizio gestione centrale operativa e coordinamento interventi
[A Canone] Euro /Anno 2.000,00

8. Servizio gestione immobili comunali compreso opere edili, da fabbro, falegname e idraulico
[A Canone] Euro /Anno 5.500,00

9. Servizio gestione tinteggiature interne
[A Canone] Euro /Anno 4.000,00

10. Servizio gestione servizio pulizia interna immobili
[A Canone] Euro /Anno 11.000,00

11. Servizio gestione antincendio e ascensori
[A Canone] Euro /Anno 3.200,00

12. Aggiornamento del censimento del patrimonio immobiliare (secondo requisiti minimi UNI 11136), e monitoraggio costante dello stato prestazionale e di sicurezza dei beni patrimoniali oggetto del presente contratto e redazione dei piani di sicurezza; redazione dei piani di manutenzione e del libretto edificio
[A Canone] Euro /Anno 1.500,00

13. Realizzazione, attivazione e gestione di un sistema informatizzato di gestione delle manutenzioni accessibile anche dal Committente per il monitoraggio delle attività previste e in corso di esecuzione
[A Canone] Euro /Anno 2.400,00

14. Oneri di sicurezza <u>non soggetti a ribasso</u>
[A Canone] Euro /Anno 1.400,00

I servizi con corrispettivi a canone comprendono, tra gli altri, gli interventi indicati all'art.15 del C.T., ma non quelli dovuti ad eventi eccezionali e non prevedibili, da accertarsi con verbali in contradddittorio.

Art. 6- REQUISITI DELL'ASSUNTORE

In fase di presentazione dell'offerta l'Assuntore dovrà garantire di essere in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione alla CCIAA per l'attività specifica richiesta dal servizio;
- dimostrazione della titolarità di contratti analoghi nell'ultimo triennio per un importo pari almeno a quello a base d'asta ovvero possibilità di avvalersi di quanto previsto dall'art.41 del D.Lgs. 163/2006.

Art. 7- RIFERIMENTI NORMATIVI

Poiché le attività più propriamente di servizio si intersecano con la esigenza di interventi e di lavori di manutenzione, l'appalto è inquadrabile, giuridicamente, come un contratto misto di servizi e lavori secondo la disciplina del D.Lgs. n. 163/2006, dove questi ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all'ammontare dei servizi.

La ditta aggiudicatrice è tenuta al rispetto di tutte le normative vigenti e, in particolare:

- D.M. 37/2008 con riferimento agli impianti tecnici installati;
- D. Lgs. 81/2008 con riferimento alla tutela e della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Tutte le Leggi, Decreti, circolari, ecc. statali, regionali, comunali che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara;
- Tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, nonché di evitare danni ai beni pubblici e privati, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 8- INIZIO E DURATA DELL'APPALTO

L'appalto avrà durata di 4 anni ed entrerà in vigore dalla data di stipula del contratto di servizio o di consegna materiale degli immobili in gestione.

Art. 9- RECESSO, SOSPENSIONI E PROROGHE

Il Committente si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualunque momento della sua durata, anche senza obbligo di specifica motivazione, dandone comunicazione all'Assuntore non meno di sei mesi prima dal recesso stesso.
In tal caso all'Assuntore sarà corrisposto, oltre al corrispettivo delle prestazioni già eseguite, un importo pari al 5% del solo canone relativo al periodo contrattuale non ancora trascorso, a titolo di indennizzo per lucro cessante, fatto salvo quanto previsto in termini di responsabilità dell'Assuntore.
Rimane fatto salvo quanto previsto al successivo art.11 con riferimento alla fase di avviamento del servizio.
L'Assuntore non può sospendere o ritardare i servizi unilateralmente, neanche in caso di controversie con il Committente. L'unilaterale sospensione o ritardo nell'espletamento dei servizi, da parte dell'Assuntore, costituirebbe una grave inadempienza contrattuale, tale da

determinare la risoluzione del contratto. In questo caso l'Assuntore non potrà vantare alcun credito nei confronti del Committente, mentre il Committente ha diritto al risarcimento del danno subito in relazione alla unilaterale sospensione del servizio.
Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.
Il Committente può disporre in qualunque momento la sospensione delle prestazioni, per validi motivi.
Il Committente, su richiesta dell'Assuntore, può concedere proroghe dei termini di ultimazione stabiliti, per le varie prestazioni, dalla programmazione o dal Committente.
Le proroghe saranno in ogni caso concesse se conseguenza di sospensione dei lavori per cause di forza maggiore.
L'Assuntore è ben conscio di operare in ambienti aperti al pubblico: ritardi dovuti a presenza di pubblico o a necessità di servizi sanitari ed amministrativi non potranno dare motivo per protrazioni dei termini stabiliti per i singoli servizi o prestazioni.

Art. 10- RISOLUZIONE

La risoluzione del contratto avverrà, previo semplice preavviso pari a giorni 30, mediante lettera raccomandata A.R.
Qualora il Committente rilevi un'inadempienza grave dell'Assuntore alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto ovvero procedere all'esecuzione d'ufficio.
Ai sensi dell'articolo 1456 c.c., costituiscono clausola risolutiva espressa le inadempienze contrattuali, come sotto indicate, che dovessero verificarsi durante lo svolgimento dei servizi:

- frode da parte dell'Assuntore nello svolgimento delle prestazioni;
- indisponibilità ad eseguire interventi urgenti anche non programmati;
- sospensione unilaterale del servizio da parte dell'Assuntore;
- mancato rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro;
- inadempimenti gravi negli obblighi di natura contrattuale, previdenziale assistenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori;
- contabilità non rispondente alle prescrizioni del capitolato o mancanza di elaborati contabili sugli interventi eseguiti a misura;
- ripetute mancanze che abbiano causato almeno tre verbalizzazioni di penale nell'arco di un trimestre.

Il contratto può essere risolto anche durante il corso della sua validità anche per accordo tra le parti.
L'Assuntore non può sospendere, anche solo parzialmente l'esecuzione del servizio senza l'accordo del Committente fatta eccezione per mancato ed ingiustificato pagamento alla scadenza pattuita.

Art. 11- AVVIAMENTO E CONSEGNA IMMOBILI

E' prevista una fase di avviamento della durata di sei mesi entro la quale il Committente si riserva la facoltà di rescindere il contratto senza dover necessariamente sottostare ad alcun obbligo e sopportare alcun onere oltre il pagamento delle mensilità o frazioni di mensilità di servizio prestato.
Durante questa fase, oltre ad essere garantite le minime funzioni manutentive:

- l'Assuntore potrà assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente;

- le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dal capitolato tecnico e dal progetto di global service;
- le parti dovranno sottoscrivere il verbale di consegna degli immobili.

In questa fase l'Assuntore avrà accesso a tutti i beni oggetto del contratto ed alla relativa documentazione in possesso del Committente.

Le parti dovranno verificare lo stato di conservazione dei beni e potranno procedere alla firma del verbale di consegna degli immobili, che deve essere sottoscritto in contraddittorio da entrambe le parti. In detto verbale, cui sarà allegata tutta la documentazione disponibile per singolo immobile, dovrà risultare lo stato di conservazione dei vari componenti edili ed impiantistici, nonché lo stato di efficienza dei singoli impianti.

Gli eventuali vizi o difetti che dovessero manifestarsi successivamente verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'Assuntore che dovrà provvedere alla loro eliminazione, cui spetta comunque l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità del bene nello stato in cui si trova, garantendo in ogni caso le prestazioni minime pattuite e descritte nel capitolato tecnico e nei documenti contrattuali.

Art. 12- RICONSEGNA IMMOBILI

Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli immobili e dei subsistemi tecnologici oggetto del contratto il cui esito costituirà oggetto del verbale di riconsegna.

Alla riconsegna i subsistemi tecnologici dovranno comunque risultare efficienti e funzionanti.

Nell'apposito verbale si dovrà dare atto che l'Assuntore ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali oppure, in alternativa, dovrà riportare le principali sostanziali inadempienze riscontrate e proporre al Committente le penali da applicare a carico dell'Assuntore.

Art. 13- INTERFACCIA COMUNICATIVA

L'interfaccia Committente-Assuntore deve essere assicurata da soggetti nominati dalle rispettive parti.

Il Committente, per la tutela dei propri interessi durante lo svolgimento dell'appalto, nomina un Responsabile della gestione del contratto, che costituisce interfaccia di riferimento dell'Assuntore per la verifica delle obbligazioni contrattuali.

L'Assuntore nomina invece:

- il proprio rappresentante per la gestione del contratto;
- l'esperto di problemi di sicurezza ed igiene ambientale (qualora previsto).

Dette nomine devono risultare nel verbale di consegna.

Tutte le comunicazioni formali fra Committente ed Assuntore dovranno essere effettuate in forma scritta.

Art. 14- SICUREZZA

L'appalto dovrà essere gestito nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro. In particolare si fa riferimento al D.Lgs 81/2008.

Il Committente fornirà all'Assuntore dettagliate informazioni sui rischi negli ambienti in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate alla propria attività.

L'Assuntore, da parte sua, dovrà:

- redigere il piano operativo di sicurezza in relazione alla propria autonomia organizzativa;
- possedere il documento di valutazione dei rischi;

- provvedere al coordinamento ed alla integrazione dei piani di sicurezza di eventuali imprese associate (ATI) o sub-appaltatori;
- aggiornare il piano di sicurezza ogni volta che ve ne sia necessità;

L'Assuntore deve inoltre:
- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
- fare adottare i dispositivi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

I piani di sicurezza devono essere allegati al verbale di consegna dei lavori.
Le gravi e/o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell' Assuntore, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art. 15- ONERI DELL'ASSUNTORE

Sono a carico dell'Assuntore i seguenti oneri ed obblighi relativi a:
- Predisposizione e tenuta del luogo di intervento
- Esecuzione di prove e saggi
- Custodia e mantenimento delle opere
- Addestramento del personale, assicurazioni sociali e contratti di lavoro
- Prevenzione antinfortunistica ed igiene del lavoro
- Coordinamento con altri eventuali assuntori
- Disponibilità degli immobili per le attività del Committente
- Regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto
- Assunzione delle responsabilità inerenti la sicurezza degli immobili con riferimento ai sistemi impiantistici

Si sottolinea che l'enumerazione degli oneri non può essere esaustiva e poiché l'Assuntore è il responsabile unico dei risultati del contratto, resta a suo carico ogni onere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi.

Art. 16- ONERI DEL COMMITTENTE

Sono a carico del Committente i seguenti oneri:
- le spese per tasse, contributi ed onorari richieste dagli Enti di controllo, compresa la tassa di occupazione di suolo pubblico e l'imposta sul valore aggiunto;
- la fornitura di acqua, energia elettrica;
- l'eventuale uso di aree, locali o servizi necessari per l'espletamento del servizio.

Si intenderanno invece a carico dell'Assuntore tutti gli oneri necessari all'adeguamento degli impianti elettrici previsti nell'apposita sezione dell'allegato B al Capitolato Tecnico ed al conseguente ottenimento delle relative certificazioni di conformità / collaudo in relazione a quanto stabilito dal D.M. 37/2008. Saranno inoltre da intendersi a carico dell'Assuntore tutti gli adempimenti necessari alle denunce ISPESL qualora mancanti e necessarie. L'assuntore dovrà, entro i termini previsti dall'art.11 del presente C.S.A., depositare apposita perizia tecnica degli interventi necessari all'adeguamento normativo degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 che contenga il cronoprogramma con il quale verrà effettuato ogni singolo adeguamento da effettuarsi in ogni caso entro la scadenza del contratto e comunque non oltre 4 anni dall'inizio dello stesso.

Art. 17- MATERIALI
Dovranno essere impiegati materiali di apporto o di consumo originali o idonei alle specifiche dell’apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme.
Qualora il Committente preveda di mettere a disposizione dell’Assuntore dei materiali necessari per l’esecuzione dei lavori o per l’erogazione dei servizi si dovrà specificare, nel verbale di consegna l’elenco e/o la tipologia di questi materiali, il luogo in cui vengono messi a disposizione e le modalità per il loro prelievo e uso.
Tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo rimarranno di proprietà dell’Assuntore il quale dovrà provvedere, a sua cura e spese, agli eventuali spostamenti necessari per il proseguo del servizio ed al loro definitivo allontanamento e/o smaltimento. Gli oneri relativi sono a carico dell’Assuntore.

Art. 18- RESPONSABILITÀ
L’Assuntore è responsabile della efficienza e funzionalità degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose.
Esso sarà pertanto da ritenersi penalmente e civilmente responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione nei tempi previsti dal presente capitolato, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto degli immobili, dei subsistemi e/o impianti affidatigli in manutenzione.
Inoltre l’Assuntore è unico responsabile, tanto verso il Committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime.
L’Assuntore è inoltre responsabile della tempestiva segnalazione al Committente della necessità di eventuali interventi non inclusi nel contratto stesso.
L’Assuntore è infine responsabile della segnalazione al Committente della necessità di adeguare gli immobili, impianti ed i subsistemi tecnologici in manutenzione ai criteri di sicurezza previsti dalla vigente e specifica normativa.

Art. 19- GARANZIE
L’Assuntore garantisce che i lavori vengono eseguiti a regola d’arte nel modo più rispondente alle specificazioni ed ai disegni e con l’utilizzo di personale qualificato, di attrezzature e di materiali di apporto e di consumo esenti da difetti.

Art. 20- DANNI
L’Assuntore è responsabile per ogni danno che possa essere stato arrecato al Committente o a terzi, compresi i dipendenti del Committente stesso, da proprie maestranze.

Art. 21- COPERTURE ASSICURATIVE
L'Assuntore dovrà assicurarsi, con una Primaria Compagnia Assicuratrice, con polizze RCT ed RCO, per la responsabilità civile verso terzi, per i rischi derivanti dalla sua attività di servizio, per la durata del contratto e per un massimale minimo unico di Euro 2.500.000,00 per ogni sinistro e per ogni persona abbia subito lesioni fisiche,o danni a cose o animali di loro proprietà.
La polizza dovrà essere preventivamente autorizzata dal Committente che ne potrà chiedere la modifica.

Art. 22- TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE
Il personale che l'Assuntore intende impiegare per l'espletamento dei servizi deve essere adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito.
L'Assuntore dovrà rispettare integralmente le disposizioni contributive, fiscali e i CCNL di categoria, remunerando così i prestatori d'opera in relazione a quanto stabilito dalla contrattazione collettiva e pagando le relative imposte nei confronti degli istituti assicurativi e previdenziali.
L'Appaltatore dovrà altresì osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori, comunicando, non oltre 15 giorni dall'inizio del servizio, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi.

Art. 23- RISERVATEZZA
L'Assuntore si impegna ad adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere al Committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio.
In particolare l'Assuntore dovrà:
- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui potrebbe venire in possesso nell'esercizio delle proprie attività;
- non utilizzare all'esterno e per altri scopi il materiale connesso all'espletamento dei servizi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;
- obbligarsi alla massima riservatezza circa il know how fornito dal Committente, ogni progetto e le tecnologie applicate, gli sviluppi possibili ed ogni e qualsiasi dato che sia fornito da e per il Committente;
- riservare al personale tecnico del Committente la prima informazione sui fatti, gli accadimenti e le problematiche derivanti dalla gestione dei servizi;
- sottoscrivere e far sottoscrivere al proprio personale gli impegni alla riservatezza di cui il Committente ritenga opportuna la sottoscrizione;

Art. 24- SUBAPPALTI
In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dal D.Lgs 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.
Il subappalto è ammesso, ma deve comunque essere autorizzato dal Committente.
L'Assuntore dovrà indicare in offerta le prestazioni, o le attività che intende subappaltare a terzi.
L'affidamento di lavori in subappalto non esonera l'Assuntore che resta l'unico responsabile nei riguardi del Committente per la titolarità, le funzioni di coordinamento organizzativo, gli obblighi e gli oneri contrattuali, la responsabilità di risultato e quella in termini di sicurezza.
In definitiva l'Assuntore rimane responsabile unico della globalità delle prestazioni affidategli nonostante il subappalto, ancorché autorizzato.
L'affidamento in subappalto dei servizi disciplinati nel presente appalto è subordinato alle seguenti condizioni:

- che l’aggiudicatario abbia indicato all’atto dell’offerta i servizi ed i lavori o le parti di servizi e di lavori che intende subappaltare e abbia indicato i subappaltatori candidati ad eseguire detti servizi o lavori;
- che non sussista, nei confronti dell’affidatario del subappalto alcuno dei divieti previsti dall’articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni.
- che sussistano tutte le condizioni previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il periodo comunque necessario per l’ottenimento dell’autorizzazione al subaffidamento non potrà in alcun modo essere preso in considerazione quale motivo di protrazione o sospensione del termine stabilito per l’inizio e l’ultimazione dei servizi, né potrà essere addotto a fondamento di alcuna richiesta o pretesa d’indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.

Art. 25- PAGAMENTO

I pagamenti saranno effettuati mediante liquidazione diretta di fatture emesse dall’Assuntore come segue:
- dodici rate mensili posticipate per i servizi a canone;
- trenta giorni dalla data di presentazione della fattura per i lavori a misura;

Art. 26- TEMPI DI INTERVENTO E PENALI

La mancata esecuzione nei tempi previsti dei servizi e degli interventi manutentivi darà luogo all’applicazione di penali da detrarre dai corrispettivi contabilizzati, secondo il seguente schema:

Tipologia intervento	**Descrizione intervento**	**Tempo massimo intervento**	**Penale per infrazione**	**Penale aggiuntiva**
Manutenzione ordinaria prevista dal piano di manutenzione	Monitoraggio, diagnosi, segnalazioni e esecuzione interventi	6 giorni lavorativi	52,00 euro	52,00 euro per ogni giorno successivo
Urgenza	Diagnosi e esecuzione intervento	2 giorni lavorativi	52,00 euro	104,00 euro per ogni giorno successivo
Emergenza	Diagnosi e esecuzione intervento	2 ore lavorative	52,00 euro	52,00 euro per ogni ora successiva

Lo stato di urgenza / emergenza, ai fini della quantificazione dei ritardi e delle connesse responsabilità, dovrà potere essere stabilita dal Committente tramite il sistema informativo dato in dotazione (vedasi art.9 e seg. del capitolato tecnico); l’Assuntore dovrà pertanto adeguare il sistema in modo da permettere al Committente di effettuare la corretta segnalazione.

Art. 27- VARIAZIONI E AGGIORNAMENTI PREZZI

E’ prevista la revisione dei prezzi contrattuali su base ISTAT annua a partire dal 1° giorno dell’anno successivo alla stipula del contratto.

Art. 28- VARIANTI AI LAVORI

L'Assuntore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Il Committente si riserva inoltre espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto del presente Capitolato d'Oneri entro il limite massimo del 25% (venticinque per cento) della spesa globale del contratto.

Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- Escludere in tutto od in parte uno o più immobili o impianti dall'oggetto delle prestazioni;
- Escludere in tutto od in parte uno o più servizi di contratto dall'oggetto delle prestazioni;
- Ridurre la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento.

Rimane in ogni caso escluso per l'Assuntore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto od anche richiesta di compensi per eventuali maggiori oneri e la stessa rimarrà comunque obbligata all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte e risultante dai corrispettivi stabiliti nel presente capitolato.

Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Assuntore verrà ridotto proporzionalmente al numero dei mesi relativi alla prestazione ancora da svolgere.

Art. 29- VALUTAZIONE RISULTATI

Il Committente valuterà alla fine di ogni anno i servizi compresi nel seguente appalto, secondo gli art. 20, 21 e 22 del capitolato tecnico allegato al presente contratto, al fine di determinare le reali migliorie del sistema adottato e il raggiungimento degli obiettivi contrattuali.

Art. 30- RISERVE

Nel caso che l'Assuntore ritenga che le disposizioni impartite dal rappresentante del Committente siano difformi dai patti contrattuali o che le modalità esecutive e gli oneri connessi alla erogazione dei servizi siano più gravosi di quelli previsti nel presente Capitolato così da richiedere la formazione di un nuovo prezzo o la corresponsione di un particolare compenso, dovrà rappresentare le proprie eccezioni per iscritto.

Poiché tale norma ha lo scopo di non esporre il Committente a spese impreviste, resta contrattualmente stabilito che non saranno accolte richieste di maggiori compensi successive all'effettivo espletamento del servizio o alla esecuzione di lavori e che le eventuali relative riserve si intenderanno prive di qualsiasi efficacia.

Art. 31- CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Il ricorrere, durante l'esecuzione dei lavori, di circostanze di forza maggiore che possano giustificare un qualsiasi ritardo rispetto ai tempi stabiliti contrattualmente deve essere denunciato tempestivamente dall'Assuntore al Committente.

Con l'espressione «forza maggiore» si fa riferimento a titolo indicativo, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e, in genere, a qualunque altro evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l'uso della necessaria diligenza.

La parte che non ha potuto adempiere, per causa di forza maggiore, ha diritto ad una proroga dei termini in misura pari alla durata dell'evento impeditivo.

Tuttavia, qualora la forza maggiore duri più di 90 giorni continuativamente, ciascuna parte, con preavviso di 30 giorni, avrà facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 32- CAUZIONE DEFINITIVA

L’Assuntore, ai sensi dell’art.113 del D.Lgs.163/2006, è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria del 10 per cento dell’importo netto dell’Appalto (5% nel caso di possesso certificazione ISO), da costituirsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa. Detta garanzia, a tutela dell’adempimento degli obblighi contrattuali, del risarcimento dei danni derivanti dall’inadempimento degli obblighi stessi, nonché delle somme eventualmente spese dal Committente per inadempienza dell’Assuntore, sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, previo esito favorevole del collaudo.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, prevista con le modalità di cui all'articolo 75, comma 3 del D.Lgs.163/2006, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione resta vincolata per tutta la durata dell’appalto e verrà restituita all’Assuntore al termine del contratto e dopo che l’Assuntore abbia concluso i propri obblighi contrattuali (compresi quelli assicurativi e contributivi), come risulta dal verbale di verifica dei servizi in appalto, da redigersi alla fine di ogni scadenza annuale.

Art. 33- CONTROVERSIE

Per ogni contestazione che sorga in merito alla validità, esecuzione, interpretazione, attuazione, efficacia, e risoluzione del contratto, nonché dei patti integrativi e/o comunque inerenti allo stesso, la relativa controversia dovrà attenersi a quanto previsto dagli artt.239 e seguenti del D.Lgs.163/2006 in merito al contenzioso instauratosi.

Per qualsiasi contestazione inerente le presenti condizioni e/o il servizio di assistenza, il foro competente esclusivo sarà quello di Bergamo.

Addì 21 aprile 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE TERRITORIO
f.to Calderone ing. Antonello

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

CAPITOLATO TECNICO

Art. 1- Oggetto
Durante la validità del contratto, l'Assuntore dovrà:
- definire, implementare ed alimentare un sistema informativo immobiliare ed un sistema informativo per la gestione della manutenzione opportunamente integrati;
- pianificare la manutenzione degli immobili portandoli al livello prestazionale ottimale;
- effettuare il servizio di manutenzione ordinaria in modo da mantenere gli immobili ed i subsistemi tecnologici in perfetta efficienza, assicurarne la disponibilità e quindi il regolare svolgimento, in condizioni di assoluta sicurezza, delle attività che vi vengono esercitate, mediante una strategia che misceli opportunamente manutenzione preventiva e manutenzione a guasto, gestendo l'intero processo (programmazione, organizzazione, esecuzione, gestione delle richieste, magazzino, contabilizzazione, gestione del sistema informativo..);

L'Assuntore garantisce al Committente il conseguimento del risultato concordato cioè il raggiungimento degli obiettivi indicati nel presente capitolato e nell'elenco immobili allegato.
Sono da considerarsi esclusi dall'appalto quegli eventi che possano imputarsi a cause indipendenti dalla volontà dell'Assuntore e che escludano ipotesi di imperizia o negligenza nell'espletamento dell'appalto.

Art.2- Ammontare
L'ammontare complessivo dell'appalto è dato dal canone annuo forfettario, quantificato in Euro 72.000,00 come definito nel C.S.A., e dalle prestazioni eventualmente commissionate dal Committente e contabilizzate di norma a misura.
Il Committente si riserva la facoltà di variare in meno l'importo dell'appalto in ragione della riduzione del numero di immobili o di prestazioni nei singoli immobili, anche a seguito di affidamento di tali prestazioni ad altro soggetto (così come definito dall'art. 28 del capitolato speciale d'appalto).

Art.3- Temporizzazione
Entro 2 (due) mesi dalla attivazione del contratto l'Assuntore dovrà aver provveduto, con l'aiuto dei documenti messi a disposizione dal Committente, alla attivazione e/o personalizzazione del sistema informativo di gestione.

Art.4- Generazione richieste
Le richieste di intervento per guasti ed altre esigenze possono scaturire dalle visite programmate da parte dell'Assuntore e/o da segnalazioni effettuate da parte degli Utenti e/o dalle segnalazioni inoltrate da personale incaricato dal Committente, secondo le modalità ed i canali definiti dalle parti.
Le richieste di interventi di Manutenzione a guasto potranno essere effettuate da chiunque e con qualsiasi sistema (per iscritto, verbalmente, per telefono, per via telematica, …), sempre secondo modalità e livelli autorizzativi concordati con il Committente.
Gli eventuali interventi da compiersi con corrispettivo a misura dovranno essere sempre ordinati dalla Committenza in forma scritta (anche per via telematica).

Art.5- Organizzazione interventi
L'Assuntore organizza gli interventi in accordo con la Committenza e/o i responsabili dei servizi pubblici per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività negli edifici e nei reparti e rispettare i tempi previsti per l'esecuzione.
Le modalità ed i livelli autorizzativi dovranno essere proposti prima della consegna del servizio.

Art.6- Gestione informazioni di ritorno
L'Assuntore si impegna a raccogliere e organizzare tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati, compresi i tempi di intervento, la tipologia dell'intervento e il giudizio a caldo da parte dell'utente in merito al gradimento sul servizio erogato.

Art.7- Servizi oggetto dell'appalto
L'appalto è rivolto alla gestione integrata dei seguenti servizi:
SERVIZIO TECNICO/GESTIONALE: il servizio comprende tutte le attività tecniche e gestionali necessarie alla gestione di tutti i servizi indicati nelle sezioni successive del capitolato e rappresenta il "cervello" del servizio integrato, ovvero la funzione di direzione generale e di coordinamento dell'intero appalto.
Il servizio deve creare un'opportuna integrazione informativa tra il Committente, gli Utenti e l'Assuntore.
Il servizio dovrà garantire:
- la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti;
- un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Assuntore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione del patrimonio.

All'interno del servizio dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:
- progettazione e gestione della Centrale Operativa;
- progettazione e gestione del Sistema Informativo;
- monitoraggio/verifica ed analisi tecnica dello stato manutentivo;
- esecuzione di tutti gli interventi manutentivi;
- contabilizzazione e fornitura costante e periodica della situazione contabile per i lavori su richiesta del Committente.

Art.8- Centrale operativa

L’Assuntore dovrà organizzare una centrale operativa in grado di recepire in ogni momento le richieste degli Utenti e di programmare e comunicare in tempo reale tempi di intervento e/o sopralluogo.

La centrale operativa è il punto di interfaccia più immediato tra l’Assuntore e gli utenti del patrimonio.

Il servizio consiste nell’attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli Utenti Interni, nell’alimentazione del Sistema Informativo, nella programmazione e nella comunicazione agli interessati dei tempi di sopralluogo/intervento.

Il servizio deve raccogliere le segnalazioni e le richieste d’intervento degli Utenti Interni, consentendo il più ampio accesso possibile e la massima reperibilità tra le 8.30 e le 18.30 dal lunedi al venerdi fatto salvo quanto previsto dall’art. 26 del C.S.A. con riferimento alla gestione delle emergenze.

Tutte le segnalazioni ricevute dalla centrale operativa dovranno essere registrate nel Sistema Informativo dell’Assuntore in contemporanea alla ricezione.

Ad ogni segnalazione effettuata l’Assuntore dovrà rispondere con la presa in carico del problema, la definizione della data e ora del sopralluogo e/o intervento e la comunicazione all’interessato secondo le modalità definite dal Committente.

Art.9- Sistema informativo

L’Assuntore deve dotarsi, di una strumentazione informatica e dei relativi collegamenti telematici con il Committente per consentire la facile gestione dei servizi previsti nel Capitolato.

Nel progettare il Sistema Informativo si deve tenere conto di consentire in breve tempo al personale preposto alla gestione del presente appalto, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili, di:

- seguire puntualmente le fasi degli interventi a guasto e programmati
- gestire un archivio storico
- avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti a guasto e programmati

Gli obiettivi del sistema informatico devono essere in particolare quelli di garantire:

- il censimento, l’aggiornamento ed il monitoraggio del patrimonio;
- la gestione delle attività di manutenzione programmata, a guasto e straordinaria;
- la gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all’appalto;
- il collegamento telematico in tempo reale tra Committente e Assuntore via web per l’elaborazione dei dati acquisiti con output sia direttamente a video sia con una serie di stampe che permettano controlli, ricerche, reports riassuntivi.

Il sistema informativo sarà quindi costituito da due sistemi: il sistema informativo immobiliare ed il sistema informativo per la gestione della manutenzione, che devono essere integrati.

I sistemi informativi devono essere gestiti ed alimentati dall’Assuntore sotto diretto controllo del Committente.

Detto sistema informatico dovrà essere dotato di un software in ambiente di funzionamento Windows o compatibili con quanto già in dotazione al Committente.

Punto caratterizzante del sistema dovrà essere la possibilità d’aggiornamento e monitoraggio in tempo reale.

La prestazione comprenderà, più in dettaglio, la creazione del software ed il suo aggiornamento, l'addestramento del personale all'uso del software, la manutenzione annua sino al termine di durata del contratto.

Art.10- Sistema informativo immobiliare

Il sistema informativo immobiliare deve costituire un archivio completo per la gestione immobiliare suddiviso nelle seguenti sezioni:

- anagrafica immobiliare:
- consistenza sistema edilizio;
- soggetti afferenti;
- elaborati grafici;
- prevenzione incendi;
- conservatoria e catasto;
- impianti tecnologici
- certificazioni, libretti di uso e manutenzione e altri documenti in genere.

L'Assuntore dovrà verificare la corrispondenza degli elaborati grafici e della documentazione messa a disposizione dal Committente, con lo stato di fatto dell'immobile.
L'Assuntore dovrà inoltre proporre criteri per l'aggiornamento degli archivi e della gestione dei dati storici.

Art.11- Sistema informativo di gestione manutentiva

Il sistema informativo per la gestione della manutenzione deve possedere almeno le seguenti caratteristiche:

- possibilità di scomposizione del patrimonio immobiliare in singoli immobili;
- capacità di definire le attività manutentive elementari;
- capacità di riaggregare le informazioni in piani a breve termine;
- capacità di garantire il ritorno delle informazioni per costruire serie storiche e statistiche;
- dati anagrafici, di localizzazione, tecnici e funzionali;
- piano di manutenzione, contenente informazioni sulla frequenza, modalità, operatori, specifica tecnica;
- richieste di intervento, contenente le richieste di intervento a guasto;
- controllo dello stato di avanzamento, contenente informazioni relative agli interventi effettuati e da effettuare;
- archivio storico anche fotografico contenente gli interventi effettuati;
- monitoraggio, contenente le condizioni funzionali e di conservazione degli elementi tecnici.

Art.12- Servizio anagrafe patrimoniale

Tutto il processo e l'articolazione dei servizi manutentivi trae origine dalla conoscenza del patrimonio e del suo stato manutentivo.
Il raggiungimento di un'adeguata conoscenza in termini qualitativi e quantitativi del patrimonio immobiliare, il metodico aggiornamento dei dati e il monitoraggio degli stessi ha come obiettivo primario la precisa definizione dei fabbisogni manutentivi. Il servizio di anagrafe patrimoniale è necessario per:

- migliorare la programmazione ed esecuzione degli interventi manutentivi;
- eliminare diseconomie di esercizio;

- assicurare il normale godimento degli spazi in uso esclusivo e di quelli in uso comune;
- rispettare gli obblighi derivanti dalle normative vigenti;
- avere costante aggiornamento della situazione patrimoniale.

All’interno del servizio dovranno essere fornite dall’Assuntore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- rilievo geometrico e descrittivo degli immobili;
- rilievo dello stato manutentivo dei sistemi edilizi ed impiantistici degli immobili;
- rilievo della rispondenza alle normative vigenti;
- rilievo dello stato manutentivo dei sistemi edilizi ed impiantistici;
- creazione dei Piani di Manutenzione Programmata;
- creazione del libretto edificio.

Per la totalità delle prestazioni si intendono incluse la progettazione, la programmazione del servizio nonché la gestione ed esecuzione degli interventi.
L’Assuntore provvederà a trasmettere semestralmente fino al completamento, lo stato d’avanzamento dell’Anagrafe realizzata e la copia degli archivi, dei dati, immagini e disegni acquisiti e aggiornati alla data.

Art.13- Servizio gestione immobili

L’Assuntore dovrà analizzare e sezionare gli edifici e le strutture, i suoi componenti e sub-componenti elencando tutti quegli elementi, delle parti edilizie e delle reti impiantistiche, che svolgono un ruolo significativo nella vita dell’edificio fino a condizionare sensibilmente la stessa qualità delle attività che vi si svolgono.
L’operazione è finalizzata a stabilire ipotesi di intervento dei singoli componenti elementari che consentano poi la programmazione della manutenzione ordinaria e straordinaria in grado di garantire gli standard di funzionalità desiderati.
Con l’uso di adeguati supporti informatici sarà possibile simulare le diverse strategie manutentive che meglio sono individuate nei successivi articoli.
L'Appaltatore dovrà mantenere lo stato di conservazione di tutti gli edifici di competenza del presente appalto, nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado.
Dovrà altresì assicurare la continuità dei servizi, l’efficienza e la rispondenza normativa del contenitore mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche dello stesso.
Gestione e manutenzione dell’edificio dovranno essere parte integrante, all’interno di una politica di miglioramento e riqualificazione continui che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.
Il raggiungimento degli obiettivi dovrà essere conseguito attraverso la manutenzione ordinaria (con corrispettivo a canone). (I dettagli degli interventi da programmare sono descritti nell’allegato B)

All’interno dei servizi manutentivi dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- gestione e manutenzione programmata;
- gestione e manutenzione a guasto;
- opere di manutenzione straordinaria su richiesta e compensate di norma a misura;

Per la totalità delle prestazioni s'intendono incluse la progettazione la programmazione dei servizi nonché la gestione ed esecuzione degli interventi, con particolare riferimento a:
- individuazione degli standard qualitativi di funzionalità e continuità d'esercizio degli edifici e dei suoi sistemi e componenti;
- elaborazione dei Piani di Manutenzione Programmata;
- progettazione degli interventi di Manutenzione Straordinaria su elaborazione e proposta diretta dell'Assuntore, o su espressa richiesta del Committente nonché per l'adeguamento dei locali alle norme e alle disposizioni legislative;
- collaudi e certificazioni relative ai lavori eseguiti e alle normative di legge;
- ogni tipo di adempimenti per garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti.

Tutte le prestazioni sopra richiamate si intendono comunque comprese nell'importo forfettario offerto dall'Assuntore in sede di gara.
Le procedure e le elaborazioni dovranno essere fornite utilizzando un idoneo sistema informativo su supporto informatico, che consenta la più rapida adattabilità e l'aggiornamento continuo dei programmi e dei progetti. Ogni adattamento e modifica dei servizi forniti è anch'esso compreso nei prezzi d'appalto o negli oneri a carico dell'Assuntore.
In altri termini, oltre ai servizi descritti dovrà essere fornita tutta l'assistenza tecnica all'apparato di controllo del Committente e dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria al pieno e soddisfacente dispiego delle conoscenze e delle procedure per gestire al più alto livello i servizi manutentivi nell'ambito delle risorse messe a disposizione dal Committente.

Art.14- Manutenzione straordinaria su richiesta

Tutti gli interventi che prevedono il rifacimento integrale di strutture e/o impianti o loro porzioni, che abbiano rilevanti anomalie edilizie o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Committenza e contabilizzate di norma a misura.
La Committenza a suo insindacabile giudizio e secondo necessità ordinerà all'assuntore l'esecuzione di opere straordinarie che l'assuntore avrà l'obbligo di preventivare e di sottoporre al Committente per la definitiva approvazione.

Art.15- Prestazioni incluse

L'Assuntore metterà a disposizione del Committente la propria capacità organizzativa – operativa, per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi.
Sono da considerarsi prestazioni incluse negli interventi a canone:
- assistenza a Ditte terze;
- riparazioni e ripristini dovuti ad atti vandalici non rilevanti (entro un costo di 200,00 euro);
- interventi conseguenti all'incuria degli utenti, purché i conseguenti danneggiamenti non siano rilevanti (entro un costo di 100,00 euro)

L'Assuntore dovrà redigere un programma per tutta la durata dell'appalto articolato secondo i modelli identificativi di seguito illustrati.
- manutenzione programmata
  a data costante nei casi in cui si può definire, con una buona approssimazione, il periodo di intervento o verifica;

Art.16- Attività e strumenti di gestione
Tra le attività e gli strumenti di gestione del contratto si possono rinvenire:

- programma di manutenzione;
- registrazione degli interventi;

I piani di manutenzione programmata, forniti dall'Assuntore, indicano le principali attività da eseguire e la frequenza con cui devono essere eseguite. Gli interventi che hanno frequenza definita vengono tradotti in un programma temporale che dovrà essere visionabile dal Committente. L'Assuntore è tenuto a rispettare il programma.
Le attività svolte dall'Assuntore dovranno essere registrate nel sistema informativo.
Gli interventi dovranno essere registrati nella sequenza temporale del loro svolgimento, a partire dalla chiamata, indicando tutte le notizie utili alla qualificazione dell'intervento.
In presenza di guasti dovranno essere redatti i rapporti di guasto che dovranno indicare:

- componente;
- ubicazione;
- natura dell'intervento;
- diagnosi;
- prestazioni eseguite;
- ogni altra notizia utile alla definizione dell'intervento.

Le notizie utili relative ai vari interventi dovranno alimentare le schede dei componenti interessati. L'Assuntore dovrà proporre in offerta le modalità di raccolta, organizzazione e gestione delle informazioni (nel sistema informativo) ai fini di rilevazioni statistiche sulla qualità del servizio e sulle prestazioni dei vari componenti e subsistemi.

Art. 17- Orari
Le prestazioni relative ai servizi di manutenzione si svolgeranno di norma entro il normale orario di servizio (7.30 - 18.30) dei giorni feriali escluso il sabato.
Qualora per obiettive e documentate esigenze di sicurezza, o nel caso di eventi e/o situazioni di emergenza non altrimenti preventivabili, o di indisponibilità degli immobili, fosse necessario espletare alcune prestazioni fuori del detto orario (anche notturno e festivo) il Committente può dare disposizioni in tal senso cui l'Assuntore dovrà obbligatoriamente adeguarsi. L'Assuntore in tal senso dovrà garantire con propri mezzi e personale che il guasto /evento sia riparato con immediatezza, ed in particolare qualora possa determinare ulteriori danni ad immobili e persone.
Il relativo compenso delle prestazioni effettuate al di fuori del normale orario di servizio indicato al primo comma sarà riconosciuto come straordinario.
Indipendentemente dall'orario di operatività della centrale operativa l'Assuntore dovrà assicurare la possibilità di inoltrare via web in automatico richieste al sistema informativo 24 ore al giorno e 365 giorni l'anno. Il personale reperibile, per qualifica e professionalità, deve essere in grado di assumere le necessarie iniziative atte a fronteggiare situazioni di emergenza.

Art.18- Parametri di controllo
Nel rispetto degli obiettivi e dei livelli minimi indicati in Capitolato con riferimento ai vari servizi, il controllo delle attività svolte dall'Assuntore sarà effettuato dal Committente anche sui risultati che saranno valutati attraverso il monitoraggio dei parametri fondamentali ai sensi degli artt. 19,20 e 21 del presente capitolato tecnico.

Art.19- Soddisfazione utenza
Giudizio a caldo espresso sulla scheda di chiusura intervento.
L'Assuntore dovrà predisporre una modulistica adeguata a recepire e misurare il livello di soddisfacimento del cliente/utente dei diversi servizi.
Il rilevamento potrà avvenire a caldo raccogliendo in tempo reale sul posto, contestualmente all'esecuzione delle attività e degli interventi, le opinioni e le osservazioni degli interessati presenti nell'edificio ed eventualmente a freddo con l'ausilio di appositi questionari e/o interviste, da predisporre a cura dell'Assuntore in accordo con la Committenza, con cadenza semestrale (2 volte all'anno).
L'indicatore di soddisfazione per ogni servizio sarà così determinato:

IS = 1 – (RC / D)
dove:
IS = indice di soddisfazione del cliente/utente
RC = numero di reclami e/o risposte negative espresse dal cliente/utente
D = numero di clienti/utenti coinvolti nell'unità interessata interpellati

L'indice di soddisfazione dovrà tendere a 1, ovverossia il 100% dei clienti/utenti coinvolti dal servizio dovrebbe giudicare soddisfacente il servizio interessato, e comunque non potrà mai essere inferiore a 0,60.
In caso contrario il committente, oltre a chiedere all'Assuntore di predisporre una attenta analisi delle motivazioni che stanno alla base dell'insoddisfazione espressa potrà, a suo insindacabile giudizio, comunicare una trattenuta dal canone del servizio quantificata in misura pari al 2% della corrispondente voce annua del quadro economico per ogni intervento il cui indice di soddisfazione è inferiore a 0,60.

Art.20- Tempestività interventi
Devono essere individuate trimestralmente le intempestività relative agli interventi a guasto.
Costituisce una intempestività il superamento dei tempi di intervento previsti per le segnalazioni urgenti e di emergenza.
Le intempestività vengono rilevate come segue:

1) RAP1 = numero di giorni (24 ore) o frazione di giorni di ritardo, oltre i tempi previsti, dalla chiamata per intervento urgente su chiamate totali urgenti.
   Il relativo indicatore di merito è INT1=1 – RAP1
   Esempio:
   interventi urgenti intempestivi =2
   interventi urgenti totali=15
   applicazione: 1-(2:15)=0,87

2) RAP2 = numero di ore o frazioni di ore di ritardo oltre il tempo previsto dal contratto per le segnalazioni di intervento di emergenza su chiamate totali di emergenza.
   Il relativo indicatore di merito è IT2 = 1 – RAP2
   Esempio:
   interventi emergenza intempestive =1
   interventi emergenza complessive=20
   applicazione: 1-(1:20)= 0,95

L’indice di merito è la media IM = (INT1 + INT2)/2
L’indicatore complessivo annuo è riferito agli eventi rilevati nell’arco dell’anno.

L’indice di merito dovrà tendere a 1, ovverossia il 100% degli interventi entro i tempi previsti dal contratto e comunque non potrà mai essere inferiore a 0,80.
In caso contrario il committente, oltre a chiedere all’Assuntore di predisporre una attenta analisi delle motivazioni che stanno alla base dell’insoddisfazione espressa potrà, a suo insindacabile giudizio, comunicare una trattenuta dal canone del servizio quantificata in misura pari al 2% della corrispondente voce annua del quadro economico per ogni intervento il cui indice di soddisfazione è inferiore a 0,80.

Art.21- Ottimizzazione interventi
Deve essere individuato annualmente l’indice di ottimizzazione degli interventi (IOTT) ordinari rispetto agli interventi a guasto.
L’indice di ottimizzazione viene determinato come segue:

1) RAP3 = rapporto tra interventi a guasto effettuati e interventi totali.
   Il relativo indicatore è IOTT = 1 – RAP3
   Esempio:
   interventi a guasto =50
   interventi totali =150
   applicazione: 1-(50:150)= 0,67

L’indice di ottimizzazione interventi viene inoltre rilevato anno per anno con verifica del miglioramento percentuale dell’anno successivo rispetto all’anno precedente come segue:
Esempio:
IOTT anno 2006 =0,67
IOTT anno 2007 = 0,75
Indice di miglioramento annuale =+11%

Art.22- Controlli

Il Committente eserciterà il continuo controllo della qualità del servizio reso sia in termini di qualità delle prestazioni dei subsistemi sia in termini di qualità del servizio. Il controllo si effettuerà sia mediante diretta sorveglianza negli ambiti di svolgimento del servizio, sia mediante il controllo continuo del sistema informativo.
L’accettazione del servizio avviene a seguito dell’esito positivo degli accertamenti effettuati dal Committente e trova riscontro nell’attestato di regolare esecuzione reso dal responsabile della gestione del servizio che condiziona il pagamento degli interventi su richiesta.
Il servizio reso dall’Assuntore deve rispondere qualitativamente e quantitativamente agli accordi contrattuali.
Il Committente potrà svolgere il controllo senza limitazione alcuna analizzando la prestazione nella sua complessità e nei suoi dettagli in modo da poter sorvegliare la regolarità del servizio con periodiche verifiche da parte di personale incaricato.
L’Assuntore consente l’accesso agli impianti per gli accertamenti di cui sopra e, su richiesta, assiste gli incaricati del Committente nell’effettuazione delle prove e verifiche.
Per il controllo del servizio reso, il Committente, oltre all’accesso del sistema informativo, potrà:

- osservare direttamente l’erogazione dei servizi
- intervistare gli operatori dell’Assuntore sui modelli organizzativi generali e sulle prestazioni in atto
- verificare la conoscenza delle procedure sotto il profilo tecnico e di prevenzione in materia di sicurezza.
- monitorare l’organizzazione dell’Assuntore presso le sue sedi, mediante interviste o presa visione della documentazione attinente le prestazioni in appalto relativamente a fornitura di materiali, smaltimento, archivio, magazzino, etc.

Qualora il Committente individui delle anomalie nel servizio, formulerà per iscritto le sue contestazioni. L’Assuntore dovrà fornire, sempre per iscritto, le sue giustificazioni o controdeduzioni nei cinque giorni successivi.

Addì 21 aprile 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE TERRITORIO
f.to Calderone ing. Antonello

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

ALLEGATO "A"

al Capitolato Tecnico

ELENCO E INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO

1. ELENCO STRADE COMUNALI

L’elenco delle strade comunali oggetto del presente allegato sono meglio individuate nell’Allegato “C”.

2. ELENCO SEGNALETICA LUMINOSA E IMPIANTI VARI

N°	DENOMINAZIONE	
1	n.2 impianti semaforici con rilevatore di velocità	S.P. 65
2	n.1 passaggio pedonale luminoso	S.P. 65
3	N.2 orologi publici su campanile (n.1 chiesa di S.Ambrogio e n.1 chiesa di Valpredina)	
4	n.1 impianto audio nel Cimitero Comunale	
5	impianto di irrigazione automatico aiuola spartitraffico di via Provinciale e aiuole ingresso Corso Europa	

3. AREE VERDI

La consistenza risulta individuata nella tabella e nelle cartografie incluse nell’Allegato “C”.

4. IMMOBILI

N°	IMMOBILE	Pulizie interne	Centrale termica	Condizionatori	Estintori	Manichette idranti	Porte REI	Ascensore	Antintrusione
1	Municipio	X	X	X	X		X		
2	Biblioteca	X			X				X
3	Scuola primaria		X	X	X	X	X	X	
4	Centro Sportivo		X		X	X			
5	Magazzino comunale				X	X			
6	P.la ecologica			X	X	X			
7	Cimitero	X						X	
8	Alloggi via F. Lussana n.22		X						
9	Alloggi via Manzoni – Cenate Sotto		X						
10	Palestra				X	X	X		
11	Centro Anziani		X		X				

Si fa presente che l’ascensore del Cimitero comunale è dotato di chiamata d’emergenza e che pertanto deve essere garantita la risposta e reperibilità 24 ore su 24.

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

ALLEGATO "B"

al Capitolato Tecnico

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Con il presente allegato il Committente disciplina le modalità e le condizioni per lo svolgimento dei servizi oggetto del contratto così come indicato di seguito:

PARTE SUOLO PUBBLICO:

1. STRADE E SUOLO PUBBLICO

Le principali operazioni devono consentire di mantenere nello stato di efficienza le strade di proprietà pubblica, le relative banchine stradali, nonchè i marciapiedi e le aree pedonali. Tali operazioni consisteranno sia nell'eliminazione di buche ed avvallamenti formatisi, sia nel ripristino dei tappettini bituminosi qualora degradati, sia preventivamente nell'applicazione di sigillanti speciali liquidi e/o a nastro idonei al fine di limitare, ove il manto non sia già fortemente compromesso, la formazione di buche o distacco del tappetino d'usura.
Le operazioni indicate comprese a canone saranno da intendersi relative ad ogni intervento che comunque non superi un'area pari a 7 mq per ogni ripristino. Sono esclusi i ripristini conseguenti a avvallamenti, buche, tagli strada o altro che siano fra loro collegate e/o contigue e che superando i 7 mq. necessitano di operazioni di ripristino generalizzato del suolo.

I lavori di ripristino indicati dovranno eseguirsi con la seguente modalità:

- Preparazione del piano di posa della pavimentazione mediante fresatura a freddo fino alla profondità di cm.3, compresa la pulizia delle superfici con autospazzatrice aspirante e il carico del materiale di risulta.
- Spruzzatura di emulsione bituminosa (primer) come aggrappante della nuova pavimentazione.
- Posa di nuova pavimentazione con conglomerato bituminoso, tappeto d'usura tipo bitulite con bitume penetrazione 80/100, 180/200 al 5,50%-6,50% del peso del pietrisco calcareo, confezionato con graniglia a massa chiusa con additivi, compresi materiali, stesura e rullatura per uno spessore finito di cm. 3 misurato compresso con graniglia sino a 18 mm.
- Ri-posizionamento a livello dei chiusini di proprietà comunale sia a completamento delle operazioni di ripristino che per singole situazioni che necessitano di messa in sicurezza, eliminazione di situazioni di mancanza di complanarità o disagi per rumore o rotture varie.

Sono altresi comprese le operazioni riguardanti l'ordinaria manutenzione del suolo pubblico in genere anche quando costituito da materiali diversi quali: autobloccanti, pavimentazioni in porfido, selciati, pavimentazioni tipo "glorit", banchine stradali, ecc. per dimesioni non superiori ai 10 mq. ciascuno e con metodologia di ripristino e posa analoga a quella esistente.
Per le cordonature si precisa che sono comprese le operazioni di riposizionamento e sigillatura delle cordonature eventualmente divelte. Rimangono escluse le operazioni di ripristino quando sia necessario sostituire integralmente parti o intere cordonature.
Sono altresi comprese la fornitura e stesura di inerte idoneo per le pavimentazioni posate a secco in modo da garantire e migliorare la tenuta complessiva delle pavimentazioni.
Rimangono escluse le operazioni legate alla rete fognaria quali svuotamento caditoie stradali e griglie, interventi di spurgo o ripristino del funzionamento di allacciamenti o tratti di rete privata e/o pubblica.
A prescindere dalle anomalie riscontrate nella manutenzione del suolo pubblico il Committente avrà in ogni caso diritto, senza costi aggiuntivi, alle seguenti <u>prestazioni minime annuali</u> (per anno solare di contratto o in proporzione per frazioni di anno solare) di interventi manutentivi:

- esecuzione di pavimentazioni di qualsiasi genere, con le modalità operative sopra indicate, in misura minima pari a mq 200,00. Luogo e tempistiche degli interventi saranno

programmati dal Committente con congruo anticipo e comunicati all'Assuntore. In tali ripristini non saranno comunque da intendersi ricompresi le aree trattate con applicazione di sigillanti speciali liquidi e/o a nastro idonei per risolvere anomalie "a rete" dei nastri stradali che saranno comunque dovuti;

Tale prestazioni minime ed obbligatorie saranno da intendersi compensate all'interno del canone percepito dall'Assuntore.

L'Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall'art.18 del Capitolato Speciale d'Appalto.

2. SEGNALETICA STRADALE

Le prestazioni richieste sono:
- Programmazione controlli e manutenzioni preventive;
- Manutenzione ordinaria;

Gli interventi principali dovranno mantenere in efficienza la segnaletica stradale orizzontale in modo da garantire le condizioni di sicurezza della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale. Gli interventi non comprendono la fornitura di segnaletica orizzontale e verticale ove mancante in fase di consegna del patrimonio.

Per quanto riguarda la segnaletica orizzontale si precisa che dovrà essere ripristinata ogni volta che non si presenterà efficiente per garantire le adeguate condizioni di sicurezza, indipendentemente dalla frequenza di ripristino che sarà quindi vincolata dalla reale usura meccanica di ogni strada. A titolo di esempio si precisa che non saranno considerate efficienti le situazioni di assenza o usura del 20 % della segnaletica posata a mq (passaggi pedonali, zebrature, linee di arresto, scritte, ecc.) e interruzioni oltre 50 cm per la segnaletica generica (banchine, mezzerie, stalli di sosta, ecc.)

I segnali orizzontali dovranno essere realizzati con materiali antisdrucciolevoli e non dovranno sporgere più di 3 mm. dal piano della pavimentazione.

Le caratteristiche fotometriche, colorimetriche, di scivolosità e di durata dei materiali da usare per i segnali orizzontali, dovranno essere conformi a quanto prescritto dagli articoli 137-155 del D.P.R. n. 495 del 1992, regolamento di esecuzione al codice della strada ed al relativo disciplinare tecnico approvato con decreto del Ministero dei LL.PP.

A prescindere dallo stato di manutenzione della segnaletica orizzontale il Committente avrà in ogni caso diritto, senza costi aggiuntivi, alle seguenti prestazioni minime annuali (per anno solare di contratto o in proporzione per frazioni di anno solare) di interventi manutentivi:

- formazione di strisce (per ripresa o nuovo impianto) continue, rettilinee o curve, con vernice bianca o gialla (larghezza striscia 15 cm) con le caratteristiche sopra indicate, in misura minima pari a ml 3.000,00;
- formazione (per ripresa o nuovo impianto) linee di arresto, zebrature, isole di traffico, passaggi pedonali, lettere e numeri (misurate secondo il minimo parallelogramma circoscritto) con le caratteristiche sopra indicate, in misura minima pari a mq 300,00;

Luogo e tempistiche degli interventi saranno programmati dal Committente con congruo anticipo e comunicati all'Assuntore. Tali prestazioni minime ed obbligatorie saranno da intendersi compensate all'interno del canone percepito dall'Assuntore.

Per quanto riguarda la segnaletica verticale si precisa che gli interventi dovranno comprendere la sostituzione dei sostegni e dei segnali divelti, abbattuti o non più efficienti; sarà cura dell’Assuntore l’adeguamento all’occorrenza della segnaletica verticale in modo da garantire le condizioni ottimali di sicurezza della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale. Non è mai compresa la sostituzione all'interno del contratto della segnaletica ad uso degli accessi carrali (es. specchi parabolici), come non è inclusa la messa a norma della segnaletica per spostare segnali difformi per posizione, altezza o altro. E’ inclusa nel contratto la sostituzione di specchi parabolici posizionati dal Comune per migliorare la visibilità agli incroci o intersezioni tra strade.
Tutti i segnali dovranno essere rigorosamente corrispondenti ai tipi, dimensioni e misure prescritte dal vigente codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495), e successive modificazioni.
1. Sul retro dei segnali verticali dovranno essere riportati:
a) la dicitura “Comune di **CENATE SOPRA**”;
b) il marchio della ditta costruttrice;
c) l’anno di fabbricazione del cartello.
2. Inoltre sui segnali di prescrizione dovrà essere riportata anche la dicitura:
"Ordinanza n.________ del (gg.) (mm.) (anno)“.
Il complesso di tali iscrizioni, secondo quanto disposto dall'art. 28, comma 2, del D.M. 27 aprile 1990, n. 156, non dovrà superare la superficie di cmq. 200.

Segnali
1. Il supporto metallico dei segnali sarà in alluminio semicrudo puro al 90% (norma UNI 4507), di spessore non inferiore a 25/10 di mm. con rinforzo dell'intero perimetro con bordatura di irrigidimento realizzata a scatola.
2. Per evitare inutili e dannose forature, tutti i segnali dovranno essere muniti di idonee staffe di supporto per l’attacco dei sostegni di posa. Qualora le dimensioni dei segnali superino la superficie di mq. 1,20, i cartelli dovranno essere sufficientemente irrigiditi mediante l'applicazione di opportune traverse saldate secondo le mediane o le diagonali.
3. In ogni caso i segnali dovranno essere muniti di attacchi standard (adatti ai sostegni in tubolare di diametro di 60 mm.) composti da staffe a corsoio in lega di alluminio dello spessore di mm. 3 saldature sul retro del segnale mediante elettrosaldatura, nonché da bulloni e relativi dadi interamente filettati in alluminio, acciaio inox o ferro zincato.
4. La lamiera di alluminio dovrà essere resa scabra mediante carteggiatura meccanica, sgrassata a fondo e quindi sottoposta a procedimento di passivazione effettuata mediante polifosfatazione organica e fosfocromatazione od analogo procedimento di pari affidabilità su tutte le superfici.
5. Il materiale grezzo, dopo aver subito i suddetti processi di preparazione ed un trattamento antiossidante con applicazione di vernici tipo wash primer, dovrà essere verniciato su entrambe le facce con una mano di finitura costituita da smalto di colore grigio neutro a base di resine ureo-melaminiche e cotto a forno ad una temperatura di almeno 140 C°.

Sostegni
1. I sostegni in tubolare di ferro, previo decapaggio del greggio, dovranno essere zincati a caldo secondo le norme UNI 5010 e ASTM 123 ed avere uno spessore medio di mm. 2/3 e peso minimo di kg. 4,2 al metro lineare.
2. Tutti i sostegni dovranno avere un dispositivo inamovibile antirotazione del segnale rispetto al sostegno ed essere chiusi alla sommità con apposito tappo a pressione in resina sintetica ed essere

completati con spinotti alla base per l’ancoraggio alla fondazione.

Pellicole

1. La pellicola retroriflettente, da applicare sulla faccia a vista del supporto in alluminio preparato e verniciato come precedentemente detto, dovrà avere le caratteristiche colorimetriche, fotometriche e tecnologiche conformi a quanto prescritto dal “Disciplinare Tecnico - Livelli di qualità delle pellicole retroriflettenti”, di cui al Decreto 23/6/1990 del Ministero dei LL.PP e successive modifiche.
2. Su tutti i cartelli di superficie inferiore a mq. 1.50, la pellicola retroriflettente dovrà rivestire in modo continuo tutta la faccia utile del cartello senza soluzioni di continuità, sagomata secondo la forma del segnale e stampata mediante metodo serigrafico.
3. Tutte le pellicole dovranno essere applicate sul supporto metallico mediante apposita apparecchiatura che sfrutti l'azione combinata della depressione e del calore; comunque l'applicazione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni della ditta produttrice.
4. La pellicola stessa dovrà essere di materiale che garantisca una perfetta funzionalità per almeno 10 anni.

Collari

1. Dovranno essere in profilato di alluminio estruso o ferro zincato ed avere uno spessore minimo di 3 mm. in ogni loro parte ed il fissaggio al sostegno dovrà avvenire mediante un dispositivo inamovibile antirotazione.

Bulloni

1. I bulloni con i relativi dadi di idonea lunghezza dovranno essere in alluminio, in acciaio inox o in ferro zincato e dovranno essere opportunamente filettati.

IMPIANTI SEMAFORICI

Per quanto riguarda la manutenzione degli impianti semaforici si precisa che sono compresi:

DENOMINAZIONE	**NOTE**
Controllo e verifica del normale funzionamento di tutte le apparecchiature costituenti i vari impianti	
Intervento per guasto al regolatore o a qualsiasi altra parte dell’impianto, con la fornitura di piccole parti di ricambio (pulsante chiamata pedonale, alette parasole, supporti lanterne, lampade speciali semaforiche)	
Controllo e eventuali variazioni della temporizzazione degli intervalli	
Fornitura e cambio programmato di tutte le lampade speciali semaforiche	
Verifica dell'efficienza dei dispositivi di sgancio	
Pulizia e lavaggio di tutti gli organi ottici	
Controllo delle testate e dei cavi di collegamento	

SEGNALETICA LUMINOSA
Per quanto riguarda la manutenzione della segnaletica luminosa si precisa che sono compresi gli interventi per guasti e/o per manutenzione ordinaria di qualsiasi parte dell'impianto compresa la fornitura delle lampade e delle altre parti la cui rottura non sia dovuta ad atti vandalici o causata da incidenti.
L'Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall'art.18 del Capitolato Speciale d'Appalto.

3. ARREDO URBANO E ATTREZZATURE VARIE

Gli interventi comprendono di norma il ripristino periodico (secondo indicazioni dei singoli produttori) degli strati protettivi così come prescritto e indicato dai manuali d'uso e manutenzione - se esistenti - in modo da prolungare la durata delle attrezzature e migliorare le condizioni di sicurezza conseguenti all'usura. Si precisa che gli interventi dovranno comprendere il monitoraggio di tutte le attrezzature al fine di verificare la staticità, fruibilità e sicurezza generale, comprese catene, cavi, viterie, sostegni, cuscinetti, ecc. Sono da intendersi comprese le operazioni di sostituzioni di parti modeste (con materiale idoneo e omologato) quali cuscinetti, supporti, ancoraggi, viti e bulloni, ecc. **Non sono compresi a canone la sostituzione di porzioni o parti di attrezzature fatta salva la possibilità di provvedere alla riparazione sul posto e a regola d'arte.**
L'Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall'art.18 del Capitolato Speciale d'Appalto.

4. VERDE PUBBLICO

Il servizio di gestione della manutenzione del verde viene effettuato in base ad una pianificazione annuale dettata dalle caratteristiche di ciascuna specie e dai ritmi colturali legati alle stagioni.
Le opere che formano oggetto dell'Appalto possono riassumersi come sotto specificato:
1) Rasatura tappeti erbosi in genere: *secondo condizioni stagionali*
2) Potatura siepi e cespugli: potature ordinarie annuali (cespugli fioriferi e sempreverdi, siepi): *secondo condizioni stagionali*
3) Fioriere e aiuole fiorite
4) Potatura piante

RASATURA TAPPETI ERBOSI
La rasatura è la tradizionale operazione di taglio dell'erba e tale operazione deve essere fatta con le modalità dettate dalla buona tecnica agraria in modo da favorire l'accrescimento delle erbe ed il giusto equilibrio delle specie che formano il consorzio erbaceo.
Gli interventi non prevedono la rimozione delle erbe infestanti lungo le aree pubbliche quali marciapiedi, muri di recinzione, ecc.
Gli sfalci dovranno avvenire a cadenza variabile a seconda dell'andamento climatico, ma tali da assicurare un'altezza media del tappeto erboso non superiore ai 10 cm.
Nelle aree scolastiche la rasatura dovrà essere eseguita negli orari nei quali non è presente attività didattica.

Per le aree di pregio (indicate nell'All. C) l'altezza media del manto erboso non dovrà superare i 5 cm.

L'intervento dovrà effettuarsi con macchine operatrici con asse rotante verticale o elicoidale o decespugliatore meccanico ove non sia possibile il taglio con macchina operatrice.
L'altezza di taglio dovrà essere mantenuta intorno ai 2,5-3,5 cm. per i mesi di maggio, giugno, settembre e ottobre; intorno ai 3,5-4 cm. per il primo taglio e per i tagli nei mesi più caldi e aridi (luglio e agosto) e per l'ultimo taglio.
Gli interventi di rasatura dovranno essere eseguiti in condizioni di tempo non piovoso, su terreno sufficientemente asciutto.
L'uso dei decespugliatori a filo è ammesso per l'eliminazione delle erbe sviluppatesi all'intorno delle piante arboree a condizione che:
a) la base dei tronchi non subisca danni di alcun tipo anche mediante installazione di protezioni idonee a carico dell'Assuntore (collari);
b) le piante siano di grandi dimensioni e abbiano corteccia con caratteristiche tali da resistere ad eventuali azioni meccaniche.
La tosatura dovrà comprendere anche l'immediata eliminazione di tutte le piante (arboree, arbustive ed erbacee) cresciute spontaneamente sui tappeti erbosi, lungo i cordoli delle aiuole (tra pavimentazione stradale e cordolo dell'aiuola) o sottochioma ad alberi e arbusti, cioè dove il loro sviluppo reca danno fisiologico, meccanico od estetico al patrimonio verde ed alle sue strutture.
La raccolta della vegetazione recisa dovrà essere eseguita o contestualmente al taglio oppure immediatamente dopo l'ultimazione del taglio **(in entrambe i casi è sempre compresa la pulizia delle superfici pavimentate e dei cordoli)**. Il materiale di risulta dovrà venire evacuato totalmente dall'area entro la giornata lavorativa;
Inoltre nelle operazioni di rasatura si intende compresa la pulizia dei tappeti erbosi da ogni oggetto estraneo (es. carta, residui plastici, oggetti vari, materiali di discarica) che dovrà essere effettuata in maniera completa ed accurata. Poiché l'operazione di pulizia dei tappeti erbosi comprende anche la raccolta di siringhe è indispensabile che gli operatori siano muniti di guanti, pinze, contenitori di raccolta e di trasporto e quant'altro occorrente a questa particolare mansione.

MANUTENZIONE DEI CESPUGLI E DELLE SIEPI

L'Impresa potrà, a sua cura e spese, usare i mezzi che riterrà opportuno (forbici, forbicioni, tosasiepi, ecc.) purché ciò permetta una regolare e perfetta esecuzione dei lavori provocando alle piante il minimo necessario in lesioni e ferite.
Durante le operazioni di potatura l'Impresa dovrà provvedere alla rimonda, ossia all'asportazione totale di quei rami, anche se principali, morti o irrimediabilmente ammalati.
Nell'operazione di potatura delle siepi si deve intendere compresa anche l'asportazione a mano di tutte le specie erbacee o sarmentose che nel tempo abbiano proliferato all'interno delle siepi o dei macchioni di arbusti.
Successivamente dovrà provvedere alla pulizia, raccolta dei materiali ed al loro allontanamento.

Potatura di produzione
Gli esemplari arbustivi aventi caratteristiche particolari e specificatamente di pregio per fioriture (es. *Forsythia, Lagerstroemia, Spiraea,* ecc.), **dovranno contenersi solo con interventi cesori**

che, per tempi e modalità, rispettino tali caratteristiche. **In generale arbusti a fioritura primaverile andranno potati dopo la fioritura mentre arbusti a fioritura estiva andranno potati in primavera prima dell'emissione delle foglie.**

AIUOLE, FIORIERE

Gli interventi comprendono:

- pulizia periodica e regolare tenuta delle aiuole fiorite comprese potature, sagomature in genere ed estirpazione delle erbe infestanti
- programmazione impianto irrigazione automatico
- svuotamento impianto periodo invernale e riempimento periodo estivo

Durante l'irrigazione l'operatore dovrà regolare la pressione dell'acqua affinchè non abbia a danneggiarsi il terreno attorno alla pianta o l'apparato radicale delle piante e dei cespugli e l'acqua non abbia a spargersi sul suolo senza essere assorbita dal terreno nel sito preciso dell'impianto.

Il quantitativo d'acqua da utilizzare su piante o cespugli, varierà a seconda delle dimensioni delle essenze, del sito di dimora e del grado di siccità stagionale.

L'acqua necessaria sarà messa a disposizione dal Comune.

POTATURA PIANTE

Scopi della potatura

La maggior parte degli alberi cresce e si sviluppa senza che si renda necessario alcun intervento cesorio. La potatura si rende necessaria quando le piante non sono poste nella loro collocazione naturale, o quando l'ambiente circostante si modifica.

La potatura, quindi, può costituire un fatto obbligato quando la pianta è collocata in un ambiente sfavorevole come quello urbano, interferisce con le attività dell'uomo oppure è soggetta ad attacchi parassitari. E ancora, la potatura può diventare necessaria per rimediare ad una situazione preesistente: errata progettazione (specie inadatta, sesto troppo ravvicinato, spazio insufficiente, clima ecc.), errata o mancata potatura di allevamento in vivaio, errate potature di trapianto o di mantenimento.

Tipologie di potatura

Le operazioni di potatura, intese in senso generale, sono in realtà svariate perché diverse sono le condizioni in cui si presenta la pianta e differenti i risultati che si vogliono ottenere.

1) Potatura di rimonda

E' l'insieme di operazioni consistenti nella rimonda di tutte le parti secche, ammalate o a rischio di instabilità presenti nella chioma, a qualsiasi altezza e di qualsiasi dimensione; comprende anche la rifilatura di eventuali rami spezzati da agenti meteorici nonché un leggero sfoltimento dei rami soprannumerari.

2) Potatura di alleggerimento

Consiste nella riduzione equilibrata della chioma troppo fitta o pesante eliminando, in particolar modo, i rami più deboli, sottili, mal disposti ed incrociantisi per ottenere la densità desiderata della chioma, favorire l'arieggiamento della stessa e ridurre l'effetto vela senza alterare sostanzialmente i parametri di altezza e volume della pianta.

3) Potatura di contenimento

Si rende necessaria quando la pianta crea problemi spaziali, ovvero invade con la chioma la sede stradale, è troppo vicina ai fabbricati o interferisce con le chiome di altri alberi.

Consiste nella eliminazione delle parti più esterne della chioma senza però ridurre, salvo casi particolari, in maniera troppo drastica la parte aerea della pianta.

d) Potatura di ristrutturazione e modellamento

Si attua attraverso l'eliminazione di parti della chioma, effettuata privilegiando i tagli di diradamento rispetto a quelli di raccorciamento delle branche, col fine di ovviare a rotture accidentali o potature sbagliate, togliere i rami che sbilanciano o appesantiscono eccessivamente la pianta e conferire alla fronda un miglior aspetto, il più naturale possibile.

4) Potatura di allevamento e formazione

Eseguite sui giovani soggetti, in vivaio o già a dimora, hanno lo scopo di conferire alla pianta la forma voluta, regolando lo sviluppo e l'equilibrio della chioma ed eliminare i difetti strutturali che potranno diventare, a maturità, punti di debolezza strutturale. La potatura di formazione comprende anche l'eliminazione di eventuali polloni basali e dei ricacci presenti sul fusto al di sotto del palco principale.

La maggior parte degli alberi sviluppa naturalmente una chioma dalla forma caratteristica e dalle branche ben spaziate perciò la potatura di allevamento si potrebbe ridurre ad una leggera potatura di correzione.

Se nella fase di allevamento si è intervenuti con minimi interventi cesori la potatura di formazione può richiedere la sola correzione di evidenti difetti strutturali e la rimozione di branche male inserite, mal disposte o troppo vigorose, oppure danneggiate; spesso, però, è necessario intervenire per rimediare a errate tecniche di allevamento in vivaio per mezzo di interventi più sostanziali che mirano a ricostituire la chioma della giovane pianta secondo il modello di crescita proprio della specie. Di regola si dovranno eliminare le doppie cime, i rami ad andamento eccessivamente verticale, i rami sovrannumerari, i rami con un angolo di inserzione al tronco troppo stretto. Si dovranno evitare cimature o capitozzature dei rametti, avendo cura di eseguire tutti i tagli secondo la tecnica del taglio di ritorno, con strumenti puliti e taglienti approvati dalla D.LL..

5) Potatura di mantenimento

Interessa le piante allevate in forma obbligata ed ha lo scopo di mantenere la chioma entro la forma e le dimensioni precedentemente impostate. In senso lato riguarda anche quelle specie che vengono potate tutti gli anni per ottimizzare la fioritura (Lagerstroemia) e gli alberi che periodicamente devono essere contenuti per motivi di limitato spazio disponibile. In ogni caso non è possibile spaziare troppo gli interventi nel tempo poiché si ottiene una cattiva qualità del lavoro e si rischia di arrecare danni alle piante.

Il diametro dei rami da sottoporre al taglio non deve superare i due-tre centimetri.

Tipi di taglio di potatura

I diversi tipi di taglio influenzano non solo l'aspetto iniziale di una branca o di un albero, ma nella medesima pianta determinano risposte alla potatura assai differenti. I tipi di taglio sono essenzialmente due:

- il taglio a “CAPITOZZO”

Consiste nel raccorciamento di un ramo (sia di piccole che di grosse dimensioni) fino ad una gemma o ad un moncone o ad un rametto di piccole dimensioni.
In risposta ad un simile taglio, nuova crescita si sviluppa da una o più gemme poste subito sotto il taglio; germogli più bassi di solito non si sviluppano.
La vegetazione che si origina può essere più fitta delle parti basse della chioma, che risultano così ombreggiate. I germogli nati da gemme latenti sono inseriti sulla branca di ordine inferiore solo per mezzo di un sottile strato di legno dell’anno; queste branchette sono facilmente soggette a rottura.

- IL TAGLIO DI RITORNO

Consiste nella rimozione di una branca laterale fino al suo punto di inserzione (diradamento) o nel raccorciamento di una branca (anche la terminale) fino ad un ramo della grossezza sufficiente ad assumere il ruolo di nuova cima.
Il ramo che costituirà il prolungamento deve avere un diametro pari ad almeno la metà (o comunque non inferiore ad un terzo) del diametro del ramo su cui si interviene.
Il ramo scelto deve per quanto possibile seguire il portamento naturale della branca raccorciata. Se necessario, la nuova cima può venire raccorciata.

In risposta alla potatura eseguita col taglio di ritorno:
- la pianta emetterà germogli più equamente distribuiti lungo i rami;
- la pianta manterrà la sua forma naturale;
- la luce solare potrà raggiungere tutte le parti della chioma.

Modalità operative

Tutte le operazioni di potatura delle piante dovranno essere eseguite in maniera conforme alla pianta campione che dovrà essere eseguita prima dell’inizio dell’intervento e che verrà preparata in base alle indicazioni fornite dal Committente e con mano d’opera, materiali, attrezzi e mezzi forniti dall’Assuntore, senza possibilità di ulteriori compensi. A tale proposito l’Assuntore, all’inizio dei lavori, è tenuta a rilasciare al Committente dichiarazione di aver preso visione e accettato la pianta contrassegnata.

La potatura, a prescindere dal rigoroso rispetto della pianta campione, dovrà tener conto della rimonda dal secco, integrata dalla eliminazione di quei rami malformati, feriti o malati (in quest’ultimo caso dovranno essere eliminati con le dovute precauzioni), dei rami in soprannumero o maldisposti, di quelli deboli e sottili che si formano in particolare modo al centro della chioma; tali operazioni dovranno essere eseguite sull’intera pianta, dalla base alla cima.
Di norma dovrà essere attuata una potatura che rispetti, per quanto possibile, forme e portamento naturali delle singole specie ed asporti la minor quantità possibile di vegetazione (in genere non oltre il 30% della totale massa di vegetazione) riducendo il peso e la lunghezza dei rami secondari mantenuti solo se necessario per motivi statici o di spazio.
E’ da escludersi peraltro ogni tipo di “scalvatura” o potatura che si discosti dal modello citato salvo casi in cui si è resa necessaria per motivi fitosanitari o di malformazione generale della pianta. In linea generale occorrerà limitare al minimo indispensabile i tagli di dimensioni superiori ai 7 cm.

I tagli apicali dovranno essere effettuati con il criterio del “taglio di ritorno” (cfr. art. precedente) ossia appena al di sopra di un ramo ben robusto e ben orientato che fungerà da nuova cima.
La superficie dei tagli dovrà presentarsi liscia ed in caso di rami primari o secondari, il taglio di diradamento dovrà risultare di forma circolare, non ellittica, quasi aderente al punto di inserimento, senza monconi sporgenti e comunque rispettoso del collare d’inserzione sul tronco; la corteccia del collare del ramo inoltre dovrà rimanere sana ed integra.
Il taglio di branche di peso e dimensioni rilevanti dovrà essere eseguito in più tempi per evitare la lacerazione dei tessuti prima della conclusione del taglio stesso; occorrerà dapprima ridurre la lunghezza della branca fino ad ottenere un moncone di circa 30-40 cm. di lunghezza praticando, all’occorrenza, tagli parziali sulla parte inferiore del ramo prima di procedere al taglio definitivo della branca per evitare scosciature.
Al termine della potatura di ogni singola pianta, tutte le superfici di taglio il cui diametro sia maggiore di 3-4 cm. dovranno essere ricoperte con prodotti per la cura delle ferite addizionati con fungistatici (da usare secondo le prescrizioni della ditta produttrice) per facilitare la formazione di tessuti cicatriziali, la traspirazione della ferita e impedire quindi l’attacco di patogeni animali e vegetali. Tali prodotti, di sperimentata efficacia, dovranno essere approvati dal Committente.
Tutti gli attrezzi impiegati (da taglio, dendrochirurgia, ecc.) dovranno essere sempre accuratamente disinfettati con sali quaternari di ammonio al 4% prima di passare ad interventi su altre piante. In caso di fitopatie in atto tale precauzione andrà sempre adottata prima di passare a interventi su altri rami della stessa pianta.
Qualora durante le operazioni di potatura si riscontrasse la presenza di carie molto estese o si scorgessero lesioni o possibili punti di rottura tali da compromettere la stabilità dell’albero o di parti di esso l’Assuntore è tenuto a darne sollecita informazione al Committente.
Durante la potatura si dovrà anche provvedere al taglio dell’edera (o altre infestanti) che si sviluppano sulla pianta.

Epoca di intervento

L’appropriata epoca di potatura può dipendere dal tipo di pianta, dalle sue condizioni vegetative, e dal risultato desiderato.
Le potature di rimonda del secco ed in genere le potature che prevedono tagli poco numerosi e di dimensioni ridotte possono essere eseguite durante tutto il corso dell’anno; gli altri interventi di potatura vanno eseguiti o durante il periodo di riposo vegetativo (da fine ottobre a tutto marzo) oppure in estate.
Una leggera potatura per rimuovere rami indesiderati e la rimozione di rami rotti, morti, malati o fortemente ombreggiati possono essere eseguite in tutto l’arco dell’anno.
E’ preferibile comunque eseguire i tagli, soprattutto se di una certa entità, durante il periodo di riposo vegetativo, evitando in ogni caso i giorni di gelo.
E’ opportuno evitare invece la fase di emissione delle foglie (è più facile danneggiare la corteccia), la fase di caduta delle foglie, che coincide con la sporulazione dei funghi patogeni e la fase del “pianto” (betulla, acero, olmo).

Potatura delle conifere

La maggior parte delle conifere crescono con un portamento conico o piramidale; la presenza di un forte leader centrale rende le potature di allevamento e formazione quasi superflue.

Le conifere giovani vengono potate per ottenere chiome più dense e chiome ben conformate; le mature, in caso di necessità, per controllarne lo sviluppo.
In genere, soppressa la cima, questa viene difficilmente ricostituita; così pure l'intensità di ricaccio di nuovi getti è molto modesta e di gran lunga inferiore a quella delle latifoglie.
La modalità di potatura delle conifere dipende dalla presenza o meno di iniziali preformate nei rami; in linea di massima, pertanto, nell'operare il raccorciamento dei rami occorrerà evitare di tagliare fino al legno nudo bensì si dovrà tagliare fino ad un rametto laterale che possa fungere da nuova cima o fino a dove sono ancora presenti dei ciuffi di foglie.

Potatura all'atto del trapianto

La riduzione del numero delle gemme e dei germogli determinata dalla potatura di una giovane pianta influenza lo sviluppo dell'apparato radicale.
Perciò, se l'acqua non è un fattore limitante, è preferibile lasciare il maggior numero possibile di foglie per favorire l'iniziazione radicale.
I motivi più validi per la potatura all'atto del trapianto consistono nella rimozione delle branche danneggiate e nella impostazione della impalcatura.

Spollonatura

La spollonatura, da effettuarsi all'occorrenza e comunque almeno una volta l'anno, è un'operazione che riguarda principalmente gli alberi di tiglio ed, eventualmente, se indicato dal Committente, anche soggetti di altre specie arboree e consiste nell'eliminazione di tutti i ricacci presenti alla base della pianta e di quelli posti sul fusto fino al limite delle branche principali. Nel caso in cui occorra eseguire potature verdi, spollonature, scacchiature, taglio dei ricacci dai tornelli, tali operazioni andranno rigorosamente effettuate a mano e non con attrezzo decespugliatore per evitare danni al tronco ed al colletto.
Tutto il materiale di risulta dovrà essere raccolto ed avviato alle Pubbliche Discariche autorizzate.

ABBATTIMENTO DEGLI ALBERI (SERVIZIO A MISURA)

In caso di abbattimento di soggetti arborei morti l'impresa è obbligata all'estirpazione completa ed accurata della ceppaia e delle radici di maggior diametro, senza recare danno ai marciapiedi o ad altri manufatti, riportando idonea terra di coltura e ricolmando i successivi assestamenti. Ove la Direzione Lavori acconsentirà, potranno essere eseguiti il taglio raso e il successivo abbassamento della ceppaia per una profondità media di 15 cm., sufficiente alla copertura della sede dell'albero con terra di coltura.
Durante le operazioni di abbattimento dovrà essere usata cura particolare affinché gli alberi e i rami, nella caduta, non provochino danni a persone, cose e vegetazione sottostante. A tale scopo il tronco da abbattere dovrà essere preliminarmente liberato da rami primari e secondari e guidato nella caduta.
In caso di abbattimento di piante infette o morte per micosi altamente contagiose (es. grafiosi dell'olmo, cancro colorato e antracnosi del platano) si dovranno adottare i seguenti accorgimenti cautelativi per evitare l'estendersi del focolaio d'infezione:
a) estrema limitazione alla produzione e alla diffusione di segatura durante le operazioni, nonché la sua immediata raccolta con teloni;
b) estirpazione immediata della ceppaia e sostituzione della terra per almeno 2 m^3, con incorporazione di prodotti a base di composti benzimidazolici (es. benomyl, carbendazim);

c) allontanamento immediato ed interramento in pubblica discarica di tutto il materiale infetto;
d) disinfezione generale degli attrezzi con soluzione di sali quaternari di ammonio al 4%;
e) disinfezione dell'area di lavoro, lavaggio del tronco delle piante adiacenti, del materiale infetto già caricato sull'automezzo, dell'autoscala e di tutto quanto possa aver raccolto segatura infetta con soluzione allo 0,5% di prodotti benzimidazolici.

GESTIONE IMMOBILI

a. IMPIANTI ELETTRICI E AUTOMAZIONI

Le operazioni sono volte a mantenere in efficienza le parti elettriche degli immobili comunali e comprendono sia gli interventi di manutenzione ordinaria, come di seguito descritto, sia le operazioni di prove strumentali a supporto delle verifiche di legge necessari a mantenere gli impianti in efficienza e in sicurezza.
Si precisa che sono da considerarsi escluse le operazioni di verifica da parte di Enti o società terze (es. ASL) con le rispettive cadenze da programmarsi all'interno dei piani di manutenzione programmata al fine di incaricare, monitorare e garantire la regolare effettuazione delle verifiche obbligatorie, nonché di rendicontare il relativo verbale al Committente.

Le prestazioni richieste sono:
A- conduzione degli impianti;
B- controlli e manutenzioni preventive;
C- manutenzione ordinaria;
D- interventi ed opere non periodiche.

Ai sensi dell'art.16 del Capitolato Speciale d'Appalto, si intenderanno a carico dell'Assuntore, ovvero compensati nel contratto a canone, tutti gli oneri necessari all'adeguamento degli impianti elettrici previsti nell'apposita sezione dell'allegato B al Capitolato Tecnico ed al conseguente ottenimento delle relative certificazioni di conformità / collaudo in relazione a quanto stabilito dal D.M. 37/2008. Saranno inoltre da intendersi a carico dell'Assuntore tutti gli adempimenti necessari alle denuce ISPESL qualora mancanti o dovute.
L'Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli impianti di cui al presente punto a. affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall'art.18 del Capitolato Speciale d'Appalto.

1. Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

Le operazioni sono volte a mantenere in efficienza le parti elettriche degli immobili comunali e comprendono:
CORPI ILLUMINANTI, cambio lampade a seguito guasto e programmato a rotazione compresi materiali di consumo. La sostituzione programmata di tutte le lampade dovrà effettuarsi almeno una volta, per ogni singolo punto luce, durante il periodo di vigenza del contratto.
FRUTTI E PORTAFRUTTI, cambio a seguito di guasto delle parti di impianto costituite da frutti vari (prese, interruttori, placchette, canaline di distribuzione).
IMPIANTO CITOFONO, cambio a seguito di guasto di piccole parti di impianto esclusa la sostituzione integrale di cornette, centralino, pulsanteria esterna, ecc.
QUADRI ELETTRICI, sostituzione per guasto di singole parti, esclusa sostituzione integrale.

La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.
L'Assuntore garantirà nei vari ambienti il livello di illuminazione per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.
Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dal Comune per iscritto.
Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; i rilievi saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere registrati nei giornali di esercizio e manutenzione e, per la parte di pertinenza, nel registro dei controlli previsto.
L'Assuntore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al Comune ogni anomalia o stato di pericolo.
L'Assuntore, periodicamente verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.
E' fatto obbligo all'Assuntore curare il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

Rimangono esclusi gli interventi relativi alle parti hardware e software dei tabelloni informativi comunali.

2. Controlli e manutenzioni preventive

Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

elementi impianto elettrico	**descrizioni operazioni**	**frequenze**
QUADRI ELETTRICI ED IMPIANTO IN GENERALE	esame a vista dello stato dei quadri e dell’efficienza delle apparecchiature presenti con aggiornamento etichettatura utenze, verifica dello stato di conservazione ed integrita’ degli isolamenti, delle giunzioni, dei componenti dell’impianto e degli apparecchi utilizzatori	annuale

IMPIANTO DI TERRA	verifica efficienza dell'impianto di terra, esame a vista delle connessioni e dei nodi principali, compresi i conduttori di protezione ed equipotenziali principali, prova di isolamento tra i conduttori e il P.E.	annuale
	prova della continuità dei conduttori di protezione con campionamento non inferiore al 20%	annuale
DISPOSITIVI DIFFERENZIALI	verifica efficienza del funzionamento elettrico dei dispositivi differenziali mediante tasto di prova	bimestrale
	verifica efficienza del funzionamento elettrico dei dispositivi differenziali mediante prova strumentale	biennale (in occasione verifiche di terra)
PULSANTI DI SGANCIO (ove esistenti)	verifica efficienza dei pulsati d'emergenza con la prova di sgancio	semestrale
	verifica efficienza del circuito di sgancio con il controllo della lampada posta sul pulsante	bimestrale

GRUPPI DI CONTINUITA' UPS (ove esistenti per sistemi o segnalazioni di sicurezza)	controllo a vista, prove di inserzione, manutenzione secondo le prescrizioni della casa costruttrice	semestrale
ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA	verifica efficienza ed autonomia delle lampade di illuminazione d'emergenza e di sicurezza alimentate con gruppo autonomo – verifica scadenza	semestrale
RILEVAZIONE FUMI E GAS (ove esistenti)	prova di funzionamento, pulizia sensori ed eventuali regolazioni	semestrale
RIFASATORI (ove esistenti)	controllo a vista, pulizia e prove di funzionamento	semestrale
RILEVAZIONE ANTINTRUSIONE (ove esistente)	pulizia sensori, eventuali regolazioni e prove di funzionamento, funzionamento della centralina, funzionamento del sistema di ripetizione a distanza del segnale, funzionamento dela batteria tampone, verifica linee di alimentazione	Semestrale
APPARECCHIATURE DI ILLUMINAZIONE	verifica funzionamento lampade ed eventuale sostituzione – verifica scadenza durata	semestrale

b. IMPIANTI ASCENSORI, ELEVATORI E ANTINCENDIO

1. IMPIANTI ELEVATORI, ASCENSORI,
Le prestazioni richieste sono:
A- conduzione degli impianti;
B- controlli e manutenzioni preventive;
C- manutenzione ordinaria;
D- interventi ed opere non periodiche.

Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.
La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi, la conformità alla legislazione nazionale e alla normativa tecnica in materia di ASCENSORI, MONTACARICHI E PIATTAFORME DI SOLLEVAMENTO ai sensi del DPR 162/99.

Ispezione ascensori annuale:
Ispezione Cabina: pulsanti segnalazioni luminose, fotocellule, contatti porte, automatismo, chiusura porte, apparecchiature di sicurezza, pattini guide sospensioni porte, operatori, attacchi delle funi, retrattili, e.t.c.

Ispezione vano ascensore: funi di trazione , cavi flessibili, limitatore di velocità, pulegge di rinvio, selettore ove esistente, linee elettriche
Controllo fermate ai piani: pulsanti, segnalazioni luminose, serrature e blocchi delle porte, sospensioni, contatti di livellamento, invertitori impulsori ecc.
Ispezione locale macchine: argano, motore e parti del gruppo manovra che comprendono: vite senza fine, ingranaggi, cuscinetti di spinta, supporti, pulegge, bobine, resistenze per la manovra e dei circuiti, limitatori di velocità, raddrizzatori, ecc.

Ispezione allarmi annuale:
Verifica generale impianto comprese prove di funzionamento sensori, rilevatori, combinatori telefonici, avvisatori acustici, ecc.
Verifica accumulatori e batterie tampone
Eventuale monitoraggio SIM GSM (scadenza contratto e/o ricaricabili)

Si precisa che per la parte ascensori è richiesta la reperibilità sulle 24h.
Per interventi urgenti a seguito fermo impianto con persone a bordo con intervento entro i 30 min. dalla chiamata.

Deve essere garantito il perfetto funzionamento dei meccanismi e dei circuiti. Eventuali riparazioni o sostituzioni delle parti usurate vengono quantificate a misura previa accettazione del preventivo.

IMPIANTO ANTINCENDIO
Le prestazioni richieste sono:
A- conduzione degli impianti;
B- controlli e manutenzioni preventive;
C- manutenzione ordinaria;
D- interventi ed opere non periodiche.

Conduzione e manutenzione ordinaria impianti.

La conduzione e manutenzione ordinaria degli **impianti antincendio** dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi, la conformità alla legislazione nazionale e alla normativa tecnica in materia di impianti antincendio (in particolare, al DM 10.03.1998, ed alle norme UNI 9490, UNI 10779), ivi inclusa la compilazione, per parte di competenza, del registro dei controlli antincendio depositato presso la struttura e la esecuzione di prove periodiche.
L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività. Sul registro dovranno essere riportati i seguenti dati:
A- il numero ed i dati identificativi degli estintori (tipo e relativo numero di matricola), per ogni area protetta, i dati di manutenzione (data, tipo di intervento: manutenzione, verifica, sorveglianza) e quanto riscontrato ed eseguito nelle operazioni di cui ai precedenti paragrafi;
B- i dati degli impianti di rilevazione e di spegnimento automatico per ogni area protetta, il tipo e la quantità di estinguente, il numero matricola e scadenza collaudo delle bombole, i dati di manutenzione (data, tipo di intervento: manutenzione, verifica, sorveglianza) e quanto riscontrato ed eseguito nelle operazioni di cui ai precedenti paragrafi; interventi eseguiti sugli impianti,

variazioni delle aree protette, guasti e relative cause, interventi in caso di incendi con particolare riguardo alla modalità ed estensione del sinistro ed efficienza ed efficacia dell'attivazione dell'impianto;
C- i dati degli eventuali documenti ricevuti o rilasciati (date di emissione o ricevimento, tipo di documento, …).

Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell’arte.

Relativamente alle apparecchiature, impianti e sistemi antincendio, l'Assuntore dovrà, durante l'esercizio degli impianti, accertarsi del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature, garantendo anche la periodica sostituzione del materiale deteriorato e di consumo (manichette, erogatori, combustibile per motopompa, ecc..).

La conduzione e manutenzione ordinaria degli **impianti speciali** dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.
Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell’arte.

Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti dovranno essere richiesti e autorizzate dal Comune per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; i rilievi saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere registrati nei giornali di esercizio e manutenzione e, per la parte di pertinenza, nel registro dei controlli previsto dal DM 10.03.1998

L'Assuntore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

Controlli e manutenzioni preventive
Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

VOCE SOTTOVOCE AZIONI PERIODICITA’
1. Impianto di estinzione a naspi/idranti Sistema di accumulo e pressurizzazione Verifica dello stato delle vasche e dei serbatoi, del livello dell’acqua, funzionamento dei controlli di livello,
dei rincalzi o reintegri e delle valvole a galleggiante e apparecchiature ausiliarie.
Ogni 6 mesi

2. Cassette erogazione: Verifica integrità cassette, con eventuale ripresa verniciature cassette esterne, verifica disponibilità corredo (lancia, tubazione), verifica funzionalità valvola, verifica integrità vetro di sicurezza di protezione con eventuale ripristino, verifica segnaletica.
Ogni 6 mesi

3. Estintori Operazioni previste da UNI9994.
Inoltre: verifica segnaletica con eventuale sostituzione, verifica corretta accessibilità.
Sorveglianza e controllo inclusa la fornitura di cartellino di manutenzione, del cartello di segnalazione se mancanti o non idonei ed ogni tipo di componente che risulti indispensabile sugli estrattori di ogni tipo secondo la normativa UNI9994.
Revisione secondo la normativa UNI9994, comprensiva la ricarica e/o sostituzione del materiale estinguente di estintori a polvere.
Revisione secondo la normativa UNI9994, comprensiva la ricarica e/o sostituzione del materiale estinguente di estintori a CO2.
Nota: in caso di rimozione temporanea per revisione, l'estintore deve essere sostituito da altro della medesima potenzialità.
Ogni 6 mesi

4. Verifica porte REI e maniglioni antipanico.
Ogni 6 mesi.

L'Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli impianti di cui al presente punto b. affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall'art.18 del Capitolato Speciale d'Appalto

c. PARTI EDILI, IDRAULICHE, DA FALEGNAME E FABBRO

Gli interventi devono comprendere tutte le operazioni di controllo, verifica e ispezione necessari a effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio: verifica delle coperture, pulizia canali di raccolta acque meteoriche e relative ispezioni, impermeabilizzazioni, serramenti interni e esterni, porte, impianti idraulici, di irrigazione, zoccolature, intonaci interni vari, appendiabiti, arredi vari, tende e tapparelle, corrimano, cancelli e recinzioni esterne, barriere di protezione scale e balconi, ecc.
Per quanto riguarda i manti di copertura (guaine impermeabilizzanti, coppi, tegole, ecc.) si precisa che saranno considerate operazioni di manutenzione ordinaria gli interventi che non superino i 3 mq di superficie per ogni intervento, ove per intervento sarà da intendersi la sistemazione degli elementi di copertura o la loro integrale sostituzione, nel caso di un eccessivo deterioramento, nei limiti dimensionali sopra indicati.
Non sono mai comprese le sostituzioni di vetri e vetrate di vario genere.
Non sono mai comprese operazioni di tinteggiatura di serramenti, ante e griglie, barriere, ecc.
Per le facciate esterne si specifica che i ripristini comprendono tutte le operazioni che non superino i 3 mq. per ogni singolo intervento anche a seguito di graffiti o atti vandalici di vario genere.
L'elenco che segue riporta in dettaglio, ancorché in modo esemplificativo e non necessariamente esaustivo, la serie completa delle attività manutentive da applicare sul sistema edificio accompagnate dalla frequenza minima da attribuire a ciascuna attività nel quadro della programmazione integrata delle attività manutentive.
Le frequenze sono espresse in numeri interi che rappresentano i mesi di intervallo tra un intervento e l'altro.
Sarà preciso dovere dell'impresa affidataria predisporre un programma di lavoro che tenga conto di una corretta e funzionale distribuzione nel tempo delle attività con particolare riferimento a quelle a più alta frequenza, evitando inutili concentrazioni di cicli manutentivi alternati a lunghi

periodi di inattività.

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI
STRATEGIE MANUTENTIVE FREQUENZE
RIP/ = manutenzione riparativa 1, 2, 3 … = mesi di intervallo
PRG/ = manutenzione programmata SR = su richiesta
OSP/ = osservazione sistematica
predittiva AO = ad occorrenza

INVOLUCRO EDILIZIO OPACO
1.1 – Strutture
Controllo di tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali, eseguita da professionista abilitato, allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse e di ottenere il rilascio di un certificato di idoneità statica. In caso di presenza di lesioni, disgregazioni o di ammaloramenti o di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomale, l'impresa dovrà prontamente segnalare la situazione all'amministrazione fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione.
OSP/12

Controllo di tutte le parti strutturali in vista al fine di verificare la continuità della superficie
OSP/12.

1.2 **– Tamponamenti e tramezzature**

Controllo della continuità delle superfici di tamponamento al fine di evidenziare cavillature, crepe o danneggiamenti
OSP/6

Controllo della continuità delle superfici di intonaci interni ed esterni anche mediante saggi
OSP/12

Controllo della continuità dei rivestimenti esterni e delle zoccolature
OSP/6

Ripresa degli intonaci ammalorati e ritocco delle tinteggiature
RIP/SR

Pavimenti e rivestimenti. Intonaci e tinteggiature.

1.3.1 Pavimenti e rivestimenti
Controllo della continuità della superficie di pavimenti, rivestimenti e zoccolature
OSP/12

Controllo della stabilità della superficie di pavimenti e rivestimenti
OSP/12

Interventi di riparazione e/o sostituzione parziale di pavimentazione e rivestimenti di ogni genere, compreso il sottofondo o piano di posa, con ripristino della superficie, per distacco, danneggiamento, rigonfiamento, rottura, compresa stuccatura ed ogni onere connesso e necessario (a canone compresi fino a 3 mq di superficie per ogni singolo intervento)
RIP

1.3.2 Intonaci
Controllo sullo stato di integrità e aderenza degli intonaci esterni ed interni degli elementi decorativi, rilevando situazioni di fessurazione, disgregazione o distacco degli stessi. Riprese di tinteggiature o verniciature rese necessarie dall'effettuazione di operazioni di ripristini murari o di intonaci o a seguito di riparazioni eseguite su manufatti lignei o metallici sono comprese nel canone come parte integrante delle operazioni di ripristino e riparazioni. (a canone compresi fino a 3 mq di superficie per ogni singolo intervento)

Coperture e terrazzi

1.4.1 Piane terrazzate
Verifica dell'efficienza di eventuali staffe, supporti, passerelle, scalette, lucernari ed ogni parte in ferro o legno presente in copertura
PRG/12

Ripristino di parti metalliche e lignee succitate di ogni tipo presenti in copertura con raschiatura, spazzolatura, mano di protettivo e due mani di vernice
RIP/AO

Verifica accurata della continuità e dell'adesione di manti impermeabilizzanti con particolare attenzione alle parti terminali verso i perimetri, le canne fumarie, i discendenti, i bocchettoni di ogni tipo
OSP/12

Accurata pulizia di gronde, bocchettoni, discendenti, rimozione di detriti e fogliame, ristagni d'acqua e quant'altro possa compromettere l'efficienza del manto di impermeabilizzazione
PRG/6

1.4.2 Coperture a falda
Verifica della copertura con controllo della continuità, dello stato di integrità del manto di copertura, del sottomanto, verifica di travi e travicelli, canali di gronda e discendenti pluviali, bocchettoni, camini, esalatori, lucernari, verifica della stabilità delle gronde e di ogni altro aggetto.
PRG/12

Rimozione di eventuali anomalie esistenti in copertura verificate a seguito dei controlli effettuati
RIP/AO

Pulizia dei canali di gronda, prova di scarico dei discendenti e verifica dell'efficienza dei pozzetti piede colonna

PRG/6

1.4.3 **Balconi**
Verifica dello stato generale del balcone, della continuità della pavimentazione, verifica della integrità statica.
OSP/12

Ripristini di eventuali piccole anomalie riscontrate
RIP/AO

1.4.4 **ringhiere**
Verifica della continuità, stabilità e consistenza della ringhiera di qualsiasi tipo, verifica e controllo accurato dei punti di fissaggio alla struttura
PRG/12

Rimozione delle piccole anomalie con materiali e tecniche idonee
RIP/AO

1.5 **– Serramenti esterni**

Controllo dello stato di conservazione di telai e controtelai, della continuità della superficie vetrata. Verifica dell'efficienza delle ferramenta di chiusura e manovra e loro lubrificazione
OSP/12

Riparazione e/o sostituzione delle parti usurate e non funzionanti, registrazione delle parti di manovra e chiusura
RIP/AO

1.6 **– Serramenti interni**

Controllo dello stato di conservazione di telai e controtelai di infissi interni di ogni tipi e natura, della continuità della superficie vetrata, dei pannelli, delle stecche delle persiane o degli avvolgibili. Verifica dell'efficienza delle ferramenta di chiusura e manovra e loro lubrificazione
OSP/12

Riparazione e/o sostituzione delle parti usurate e non funzionanti, registrazione delle parti di manovra e chiusura
RIP/AO

Controllo degli impianti di oscuramento a teli di qualsiasi tipo e natura, verifica del funzionamento degli automatismi e dello scorrimento nelle guide
OSP/12

Riparazione e/o sostituzione delle parti usurate e non funzionanti, registrazione di fine corsa.
PRG/12

1.7 - **Porte e cancelli automatici**

Verifica, controllo e manutenzione con annotazione negli appositi registri a norma di legge, di porte e cancelli e sbarre con automazione di apertura e chiusura, verifica del funzionamento di finecorsa e sistemi di sicurezza quali fotocellule, barre, reti di protezione.
PRG/6

Riparazione delle anomalie riscontrate con annotazione negli appositi registri a norma di legge
RIP/AO

Conduzione e manutenzione ordinaria impianti idraulici
La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti idrico sanitari dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.
Le opere di manutenzione ordinaria dovranno essere compiute nel rispetto della regola dell'arte.

Durante tutto l'anno dovrà essere garantito il funzionamento delle apparecchiature relative all'impiantistica igienico-sanitaria, idrica, a partire dal loro punto di erogazione dalla rete e fino a quello di utilizzazione finale.
Tale condizione sarà garantita in tutti gli orari di occupazione degli edifici serviti al di fuori dei quali sarà comunque garantito un servizio di reperibilità e pronto intervento.
Gli impianti dovranno essere eserciti da personale specializzato dotato di tutti i mezzi occorrenti per le provvidenze del caso.
Sono esclusi gli interventi relativi alle apparecchiature di trattamento dell'acqua ove presenti ed in particolare:
A- addolcitori per la decalcificazione dell'acqua;
B- demineralizzatori;
C- apparecchi di additivazione di sostanze chimiche.

Sarà pertanto sua cura verificare che le caratteristiche dell'acqua a valle delle apparecchiature siano quelle attese e che i prodotti di consumo quali sale per la rigenerazione delle resine o i prodotti chimici di additivazione non manchino mai all'interno dei rispettivi contenitori.

Controlli e manutenzioni preventive
Si riporta nel seguito, per le singole unità fondamentali, un elenco di attività minimo dei lavori che dovranno essere effettuati.

VOCE SOTTOVOCE AZIONI PERIODICITA'
(mesi)
3.1. Impianto e rete distribuzione acqua
Allacciamento: Verifica funzionalità, verifica sistemi di intercettazione, verifica eventuali perdite.
12 mesi

3.2 Autoclavi: Controllo generale, con eliminazione di eventuali perdite e controllo approfondito delle guarnizioni.

Controllo dispositivo di comando, del funzionamento del livellostato, della valvola di sicurezza e del pressostato pompe.
Pulizia interna mediante lavaggio con eventuale asportazione residui e sanificazione.
Controllo delle valvole di sicurezza affinché non si verifichino trafilamenti di acqua, controllo taratura valvola di sicurezza.
12 mesi

3.3 Rete di distribuzione acqua
Controllo generale con particolare attenzione allo stato degli eventuali dilatatori e giunti elastici (provvedendo se deteriorati alla loro sostituzione), alla tenuta delle congiunzioni e delle flange
12 mesi

3.4 Rubinetteria
Controllo generale. Controllo di tutta la rubinetteria con apertura e chiusura dei rubinetti associati ai sanitari, di quelli di arresto e sezionamento per la verifica di manovrabilità e tenuta dell’acqua.
6 mesi

3.5 Bollitori
Verifica della sistemazione e dell’ancoraggio dei bollitori. Verifica dei flessibili (tenuta) e ancoraggi
12 mesi

3.6 Apparecchi sanitari
Verifica e sistemazione dell’ancoraggio dei sanitari, verifica dei flessibili di collegamento all’alimentazione.
Verifica della funzionalità di tutti gli scarichi.
Verifica della tenuta degli scarichi con eventuale sigillatura e sostituzione delle guarnizioni; disostruzione scarichi di tipo meccanico, senza rimozione degli apparecchi, mediante rimozione del sifone oppure con uso di aria in pressione, sonde flessibili e con la tassativa esclusione di prodotti chimici.
Verifica sedile coprivaso con fissaggio e sostituzione qualora danneggiato con altri di medesima qualità.
12 mesi

L’Assuntore sarà da ritenersi responsabile dello stato manutentivo degli immobili di cui al presente punto c. affidatigli, disciplinati dal presente paragrafo conformemente a quanto previsto dall’art.18 del Capitolato Speciale d’Appalto.

d. CENTRALI TERMICHE

Gestione e conduzione delle centrali termiche di proprietà del Committente e di cui all’allegato “A”, allo scopo di ottenere un sicuro e regolare funzionamento ed il più elevato risparmio energetico.
Principali operazioni:
- Pulizia delle caldaie lato fumi, compreso raccordo camino.

- Revisione dei bruciatori in luogo eseguita da personale specializzato con smontaggio di tutti i componenti che saranno esaminati e se nel caso riparati o sostituiti, compreso il controllo dell'efficienza dei dispositivi di sicurezza con modalità e prove fissate dalle normative vigenti.
- Analisi dei fumi di combustione, utilizzando un analizzatore omologato e tarato conforme alle normative UNI 10389, comprendente la rilevazione di:
  - Temperatura ambiente:
  - Temperatura fumi;
  - O_2, CO_2, CO;
  - Determinazione del rendimento di combustione:
  - Rilascio del verbale di analisi.
  - Bollini secondo disposizioni Provincia di Bergamo

- Abbonamento con visite programmate a scadenza trimestrale (ottobre, gennaio, aprile, luglio) ed eventuali richieste d'intervento su richiesta, con diritto fisso di chiamata, manodopera e kilometraggio gratuito, per disfunzione impianto, riferite al periodo di funzionamento.

- La funzione di “Terzo Responsabile” dell'esercizio, della conduzione e della manutenzione degli impianti termici ai sensi della Legge 10/91, del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni e comunicazione dell’assunzione dell’incarico agli enti preposti al controllo.

- Disponibilità dal compensarsi e concordarsi al momento della necessità per la realizzazione di opere per la produzione dei servizi destinate ad una razionalizzazione dei consumi, all'ottenimento di una maggiore sicurezza, alla prevenzione degli infortuni ed alla tutela della salute sui luoghi di lavoro. Le strutture conseguenti faranno, qualora realizzate in momento posteriore al perfezionamento del contratto, parte dello stesso.

- Produzione di acqua calda ad uso sanitario.

- La fornitura della manodopera occorrente per la conduzione ed il regolare funzionamento degli impianti esercitata da personale in possesso di regolare Patentino rilasciato da organi competenti.

- La manutenzione ordinaria di tutti gli impianti all'interno delle centrali termiche citate nell'allegato "A" e della rete di adduzione del combustibile, a partire dal contatore, compresi tutti gli accessori e le strumentazioni destinati alla produzione del riscaldamento, alla combustione ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

- Verifica del rispetto della temperatura ambiente fermo restando che su segnalazione si dovrà intervenire ed adeguare temperature e orari di funzionamento.

- Conversione dell’impianto da funzionamento invernale ad estivo.

Rimangono a carico dell’Assuntore i seguenti oneri:

- Il mantenimento della temperatura ambiente nei locali negli orari di occupazione per l'intera stagione di riscaldamento secondo il calendario indicato dal Committente all'inizio di ogni stagione di riscaldamento.

- Verifica della rispondenza degli impianti affidati in conduzione in relazione alle vigenti normative promulgate dall'ISPESL, VV.FF. e DPR 412/93, facendo presente tutto quello che si rendesse necessario attuare, modificare o sostituire per la migliore e più economica gestione del servizio.

- La prestazione della manodopera e delle prestazioni necessarie per l'effettuazione delle lavorazioni previste dai punti precedenti.

- La prestazione di personale addetto alla conduzione delle centrali termiche munito delle abilitazioni previste dalla recente legislazione.

- Gli interventi di manutenzione ordinaria di tutti gli impianti oggetto dell'appalto, vale a dire centrale termica, reti di distribuzione all'interno della centrale termica e apparati di termoregolazione. Gli interventi si intendono comprensivi di manodopera, materiali di uso e consumo funzionali all'intervento di manutenzione (es. guarnizioni, viti, bulloni, minuteria elettrica e idraulica in genere), ad esclusione di parti di ricambio rilevanti.

- L'accurata verifica, prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, delle eventuali sottostazioni termiche dei vari edifici, dei relativi gruppi di regolazione ed in particolare delle valvole di regolazione.

- Le operazioni di manutenzione degli impianti di centrale termica eseguite secondo le prescrizioni delle vigenti normative UNI e CEI ai sensi del 4° comma dell'art. 11 del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

- La tenuta del "Libretto di Centrale" ai sensi dell'art. 11 comma 9 del DPR 412/93 nonché la compilazione ed applicazione all'esterno delle centrali termiche delle apposite tabelle come previsto dalle normative vigenti in materia.

- Pulizia interna della centrale termica e delle apparecchiature in essa contenute.

- Risarcimento dei danni provocati nelle centrali termiche dal personale durante lo svolgimento del servizio, con esclusione di ogni fatto dannoso fortuito, forza maggiore o comunque non riconducibile a terzi non dipendenti dall’Assuntore o da essa non incaricati.

- Le spese di tutto il personale direttivo, tecnico ed amministrativo inclusa ogni spesa per la manodopera occorrente per l'esercizio e la manutenzione degli impianti.

- La stipula di idonea polizza assicurativa per R.C.T.

Rimangono a carico del Committente:

- Permettere l'accesso al personale della ditta Affidataria per il compimento del servizio.

- Fornitura di combustibile, energia elettrica e acqua fredda.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria sull’impianto termico; intesa come sostituzione di parti di ricambio deteriorate e/o guaste; in questo caso dovrà essere presentato un preventivo di spesa a copertura del costo del pezzo da sostituire oltre al costo orario della manodopera occorrente per l’esecuzione dei lavori, e solo dopo parere favorevole del’Ente appaltante verrà effettuata la sostituzione decorsi i tempi tecnici necessari per l'approvvigionamento del pezzo stesso.

Modalità per l'effettuazione delle operazioni di manutenzione

Le operazioni di manutenzione agli impianti saranno svolte dall’Assuntore su ogni apparecchiatura affidata in gestione allo scopo di mantenere gli impianti in buono stato di conservazione ed in perfetto stato di efficienza.

Tutte le parti costituenti gli impianti termici per la produzione, distribuzione ed utilizzazione dell'acqua calda e/o refrigerata esistenti all'interno delle centrali termiche. Sono compresi i relativi organi ed i vasi di espansione, con specifico riferimento ai seguenti controlli:

- Passaggi programmati atti a controllare periodicamente lo stato di funzionalità dei componenti degli impianti, riferiti al periodo di funzionamento;
- Interventi di inizio funzionamento e spegnimento degli impianti;
- Accertamento funzionamento apparecchiature di sicurezza;
- Inversione elettropompe gemellari/doppie;
- Controllo livelli impianto di riscaldamento;
- Impostazione orari di funzionamento e regolazione delle temperature;
- Controllo carica vasi di espansione chiusi e livello vasi di espansione aperti;
- Controllo dei motori elettrici, delle linee elettriche, dei quadri di controllo e comando, dell'interruttore generale esterno e di tutto l'impianto elettrico di centrale termica.

e. PULIZIE IMMOBILI

Il servizio di pulizia si intende previsto per tutti i locali, servizi, scale, davanzali, poggioli e qualsiasi altra pertinenza degli immobili indicati nell’allegato “A”, nonchè i relativi arredi e attrezzature, secondo le seguenti modalità:

PULIZIA ORDINARIA da effettuarsi due giorni a settimana e consistente in:

- svuotamento dei cestini porta carta e porta rifiuti e trasporto ai locali di raccolta
- pulizia con idonei prodotti detergenti e disinfettanti di tavoli, scrivanie, banchi, scaffali, poltrone, sedie, mobili
- pulizia ascensori e scale
- lavaggio completo dei servizi igienici con prodotti detergenti, disinfettanti e deodoranti
- pulitura rubinetterie, accessori portasalviette ecc.
- pulizia pavimenti con l’utilizzo di spazzole a fiocco e prodotti detergenti e disinfettanti

PULIZIA MENSILE consistente in:

- pulizia stipiti e davanzali
- pulizia balconi
- pulizia lampadari, porte, infissi, vetri e vetrate anche esterne (trimestrale se effettuata con adeguata piattaforma elevatrice)
- pulizia telefoni, maniglie e interruttori
- asportatura ragnatele
- pulizia rivestimenti servizi igienici

PULIZIA BAGNI PUBBLICI CIMITERO da effettuarsi ogni 15 gg. e consistente in:

- lavaggio completo dei servizi igienici con prodotti detergenti, disinfettanti e deodoranti
- asportatura ragnatele

PULIZIA CAMERA MORTUARIA da effettuarsi ogni sei mesi e consistente in:

- svuotamento dei cestini porta carta e porta rifiuti e trasporto ai locali di raccolta
- pulizia con idonei prodotti detergenti e disinfettanti del locale e relativi arredi compresa asportatura ragnatele.

f. TINTEGGIATURE

Gli interventi dovranno prevedere a rotazione la tinteggiatura interna degli immobili con materiali e mezzi idonei e conformi alle specifiche esigenze igienico-sanitarie. Si precisa che le priorità saranno stabilite dal committente sulla base anche del rilievo dello stato manutentivo redatto nella fase di avviamento del contratto e che mediamente saranno ripristinate tinteggiature per almeno 900 mq/anno lordi (stima con materiale lavabile base) da intendersi tale quantità compresa nel contratto a canone. Rimangono esclusi i costi di ponteggio in caso di tinteggiature oltre i 4 mt. in altezza.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE TERRITORIO
f.to Calderone ing. Antonello

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CENATE SOPRA
- PERIODO DAL 01/09/2011 AL 31/08/2015 -

ALLEGATO "C"

al Capitolato Tecnico

TABELLE E CARTOGRAFIE

- STRADARIO
- VERDE PUBBLICO

ELENCO STRADE COMUNALI

Via	Bartolomeo Colleoni
Via	Bassetti
Via	Casco
Via	Cavazzeno
Via	Cornello
Via	Costa Muratori
Via	dei Platani
Via	delle Rose
Via	Donizetti
Via	Filippo Lussana
Via	Forner
Via	Francesco Nullo
Via	G.Battista Moroni
Via	Ganda
Via	Gaverini
Via	Giuseppe Verdi
Via	Lazzarino
Via	Lorenzo Lotto
Via	Mearolo
Via	Moioli
Via	Odas
Via	Padre Paolo Belotti

Via	Papa Giovanni XXIII
Via	Perani
Via	Piazze
Via	Pioda
Via	Prati Molini
Via	Provinciale
Via	S.Ambrogio
Via	San Carlo Borromeo
Via	Sandro Pertini
Via	Tremone
Via	Vagone
Via	Valcalchera
Via	Valpredina
Vicolo	Casco
Cascina	Ronco Grande
Corso	Europa
Piazza	XXV Aprile
Viale	Rimembranze

Si fa presente che l'elenco soprariportato delle strade comunali è puramente indicativo e non esaustivo, pertanto dovranno essere considerate tutte le strade comunali anche se non espressamente indicate nell'elenco, sia asfaltate che con altre tipologie di fondo stradale.

La consistenza delle aree a verde pubblico risulta così individuata:

N° AREA	DENOMINAZIONE AREA	TIPOLOGIA DI VERDE
1	Area di Via P.Giovanni XXIII (dalla scuola a Via Provinciale)	Cipressi e alberi vari
2	Viale Cimitero	Tigli e arbusti
3	Cimitero area esterna	Tassi, siepi e cipressi
4	Cimitero area interna	Arbusti, rose e siepi
5	Cortile Scuole	Lagestroemie, arbusti e siepi
6	Biblioteca/Palestra	Arbusti, piante, siepi varie
7	Via Verdi	Piante
8	Via Provinciale	Prunus, piante e arbusti
9	Parcheggio di Via Provinciale	Piante, arbusti e siepe
10	Via delle Rose/Parco giochi	Piante e arbusti
11	Ecostazione Comunale (vecchia)	Siepe
12	Incrocio Via Provinciale/Papa Giovanni XXIII	Piante e arbusti
13	Incrocio Via Provinciale/Via S.C.Borromeo/Via Colleoni	Piante e arbusti
14	Incrocio Via Vagone/Via Colleoni	Arbusti
15	Via Filippo Lussana/Piazzetta e parco giochi	Cipressi e piante
16	Via S. Ambrogio (da Via Odas al civico 17 – lato a valle)	Cespugli bassi
17	Via dei Platani	Piante e arbusti
18	Via Provinciale dall’incrocio con Corso Europa fino al civico 32	Manutenzione completa aiuole, tappeti erbosi, siepi e piante
19	Parcheggio e area esterna al Cimitero tra Via P. Giovanni XXIII o Viale Rimembranze	Manutenzione completa aiuole, tappeti erbosi, siepi e piante
20	Campetto di calcio di Via Vagone	Tappeti erbosi interno e esterno recinzione

(Le aree suddette sono meglio individuate anche planimetricamente in colore giallo o verde e possono essere consultate e/o scaricate solo collegandosi al sito istituzionale www.comune.cenate-sopra.bg.it o direttamente presso l’ufficio tecnico. Le aree di colore verde sono quelle in cui deve essere effettuato anche il taglio del tappeto erboso.)